

Konzernjahresabschluss 2008



GSW Immobilien GmbH

Konzernlagebericht 2008

Vorbemerkung

Soweit in Veröffentlichungen des Abschlusses Grafiken dargestellt werden, sind diese nicht Bestandteil des testierten Konzernabschlusses sondern dienen lediglich der Veranschaulichung.

A Geschäft und Rahmenbedingungen

1. Gesamtwirtschaftliche Situation in Berlin sowie Branchenentwicklung

Die Kaufkraft Berliner Wohnungsnachfrager hat sich 2008 positiv entwickelt. Die Zahl der Erwerbstätigen stieg vom dritten Quartal 2007 zum gleichen Zeitraum 2008 um 2,1 Prozent auf 1,6447 Millionen - eine der höchsten Wachstumsraten in Deutschland. Die durchschnittliche Zahl der Arbeitslosen sank 2008 um 27.300 auf 233.700, die Arbeitslosenquote auf Basis aller zivilen Erwerbspersonen von 14,2 Prozent am 31.12.2007 auf 12,9 Prozent Ende 2008.

Zwar wird 2009 auch Berlin nicht von der weltweiten Rezession verschont bleiben. Aber ausgerechnet das, was bisher als Strukturschwäche der Stadt galt, wird nun zu einem milderem Abschwung als in anderen Städten führen: Krisensensible Branchen wie die exportintensive Industrie und industriennahe Dienstleister haben nur einen geringeren Anteil an der lokalen Wirtschaft als anderswo. Dagegen sind in Berlin starke Beschäftigungsfelder weniger von der Krise betroffen: etwa der öffentliche Dienst und Verbände, Tourismus, lokale Dienstleistungen und Handwerk, Wissenschaft und Kultur.

Die Baukonjunkturprogramme des Bundes können in Berlin besonders wirksam sein, denn sowohl die freien Kapazitäten in der Bauwirtschaft als auch der Investitionsbedarf im öffentlichen Sektor sind groß.

Auswirkungen der Finanzmarktkrise

Die in den Vereinigten Staaten ausgelöste Finanzkrise zeigt ihre Auswirkungen auf dem deutschen Immobilienmarkt im Jahr 2008. Europäische Kreditinstitute sind weiterhin gezwungen, Forderungen aus Immobilienkrediten abzuschreiben. Zudem ist das Vertrauen des Kapitalmarktes in Verbriefungen nach einer Studie der Ratingagentur Moody's weiterhin gestört. In der Folge konnten Banken ihre Forderungen nicht in Wertpapieren bündeln und mussten sie daher in ihren eigenen Büchern belassen. Als Reaktion auf das sich ändernde Finanzierungsumfeld wird es zunehmend schwieriger, Immobilienkredite zu erhalten. Während die gewährten Kreditvolumina sinken, fordern die Banken einen steigenden Eigenkapitalanteil bei oft höheren Risikoaufschlägen. Dadurch, dass potentielle Käufer ihre Finanzierungen nicht darstellen konnten, wurde eine Vielzahl geplanter Transaktionen nicht realisiert.

Die GSW war von diesen Auswirkungen insofern betroffen, dass ein Zinssicherungsgeschäft neu abgeschlossen werden musste. Des Weiteren hat sich die Kreditvergabepraxis der Kreditinstitute auf die Anzahl an Wohnungsprivatisierungen ausgewirkt. Die Anzahl sank hier von 452 Privatisierungen auf 280 Privatisierungen im Jahr 2008.

2. Geschäftsentwicklung

Im Jahr 2008 konnte die GSW an Ihre neue Organisationsstruktur anknüpfen und die Positionierung als modernes, zukunftsfähiges Wohnimmobilienunternehmen verstärken.

Die Ergebnisse lassen sich bereits an den Vermietungsergebnissen für die GSW Gruppe ablesen, die 2008 wie im Vorjahr deutlich über der Anzahl der Kündigungen lagen. Durch die erhöhte Zahl der Vermietungen konnte die Leerstandsquote aus dem Jahr 2007 (6,7% per 31.12.2007) zum 31.12.2008 nochmals deutlich auf einen Wert von 5,3% gesenkt werden.

Die durchschnittliche Bestandsmiete je Quadratmeter stieg für die vermieteten Wohnungen der GSW im Jahresdurchschnitt 2008 von 4,50 €/m² um 3,6% auf 4,66 €/m². Das Unternehmen nutzte systematische Mieterhöhungs-Spielräume, jedoch ohne die Zahlungsfähigkeit der Mieter in den jeweiligen Häusern und Quartieren zu ignorieren.

Insgesamt ergibt sich für das Jahr 2008 ein Konzernjahresüberschuss von 107,7 Mio Euro. Das Ergebnis konnte somit im Vergleich zum letzten Jahr deutlich gesteigert werden, wobei allerdings im Jahr 2007 durch eine Änderung der Steuergesetzgebung hinsichtlich der Abgeltungssteuer für EK 02-Bestände fast 55,0 Mio Euro außerordentlicher Steueraufwand verursacht wurden.

Die Anteile der WISAG Facility Management Holding GmbH & Co. KG in Höhe von 49 Prozent an der Facilita Berlin GmbH hat die GSW Immobilien GmbH mit Wirkung zum 29.12.2008 zu einem Kaufpreis von 125.501,- Euro zurückerworben. Es hat sich im Laufe des letzten Geschäftsjahres gezeigt, dass die Anforderungen an Gebäudemanagementleistungen nicht mit den Erfahrungen des industriellen Gebäudemanagements vollständig in Übereinklang gebracht werden können. Aufgrund der Bedeutung der Hausmeisterservices für die angestrebte Kundenorientierung der GSW erfolgte daher der Rückkauf der Anteile.

Darüber hinaus hat die GSW Immobilien GmbH ihre Anteile an der MVV Energiedienstleistungen Wohnen GmbH & Co. KG in Höhe von 49 % mit Wirkung zum 01.10.2008 an die MVV Energiedienstleistungen GmbH zu einem Preis von 13 Millionen Euro verkauft. Mit der vollständigen Übernahme durch MVV Energiedienstleistungen sind gute Voraussetzungen geschaffen worden, um dauerhaft von den Erfahrungen der MVV im Contracting und dem technischen Anlagenmanagement zu profitieren. Mit der Partnerschaft zwischen MVV und GSW ist es ermöglicht, die anstehenden Herausforderungen der Energiepreisentwicklung, der Entwicklung der gesamten Nebenkosten sowie der energetischen Sanierung von Bestandsimmobilien zielgerichtet zu bewältigen.

Akquisitionen und Verkäufe

Im Verlauf des Jahres 2008 wurden der GSW rund 96.000 Wohnungen zum Kauf angeboten, wovon rund 45.000 Wohnungen unter die engere Ankaufsprüfung fielen. Nachdem die Eigentümer noch nicht ausreichend auf das veränderte Markt- und Finanzierungsumfeld in der Fläche reagiert haben, besteht derzeit eine Lücke zwischen den durchschnittlichen Angebotspreisen, sowie den derzeit am Markt erzielbaren Kaufpreisen aus Sicht des Käufers. Aufgrund dessen erfolgte im Jahr 2008 kein Ankauf. Im Hinblick auf die Verwerfungen an den Finanzmärkten ist davon auszugehen, dass sich die Lücke zwischen Verkäufer- und Käufererwartung weiter schließen wird. Auch im Jahr 2009 wird dieser Markt durch die GSW intensiv beobachtet werden. Für das Gesamtjahr 2009 erwarten wir ein weiter reduziertes Transaktionsvolumen sowie ein sukzessives Angleichen der Angebots- und Nachfragestruktur. Dabei gehen wir davon aus, dass das erste Halbjahr 2009 weiter verhalten verlaufen wird und sich im zweiten Halbjahr 2009 verhalten belebt.

Immobilienbewirtschaftung

Im Kerngeschäft der Immobilienbewirtschaftung stieg die durchschnittliche Nettokaltmiete der vermieteten Wohnungen von 4,58 EUR/m² per 31.12.2007 um 2,6 % auf 4,70 EUR/m²-Wohnfläche/mtl. per 31.12.2008.

Die Fluktuationsquote im Wohnungsbestand lag mit 10,5 % über der von 2007 (9,8 %). Das Vermietungsergebnis in 2008 war positiv, d.h. die Anzahl der Vermietungen lag über der Anzahl der Kündigungen.

Der Forderungsbestand (Mietforderungen bei Wohnungsmietverhältnissen) hat sich gegenüber dem Vorjahr insbesondere durch Nachforderungen aus Betriebskostenabrechnungen für 2006 und 2007 erhöht. Der prozentuale Anteil der Mietforderungen am Mietsoll für bestehende Mietverhältnisse liegt mit 2,0% wieder auf dem Niveau von Dezember 2006 (1,93 %). Zwischenzeitlich war dieser Wert auf 1,42 % per 31.12.2007 abgesunken.

Im Bereich der Gewerbemietverhältnisse gab es eine konstante Entwicklung auf dem Niveau des Jahres 2007. So lag der Leerstand bei durchschnittlich etwas über 11 % (Vorjahr: durchschnittlich etwas über 10%). Die vertraglich vereinbarte Nettokaltmiete lag im Jahresdurchschnitt nahezu unverändert bei ca. 8,60 EUR/m²

Personalentwicklung

Die durchschnittliche Zahl der Beschäftigten betrug im Jahr 645 Personen. Zum Stichtag 31.12.2008 beschäftigt die GSW 625 Vollzeitäquivalente. Bei der GSW werden darüber hinaus derzeit 26 Auszubildende an der Berufsakademie zu Diplom-Betriebswirten (BA) Fachrichtung Immobilienwirtschaft, zu Immobilienkaufleuten und zu Informatikkaufleuten ausgebildet.

Unter der Annahme, daß die Facilita Berlin GmbH bereits in den Konzernabschluß per 31.12.2007 einbezogen worden wäre, haben im Rahmen des Interessenausgleichs und Sozialplanes vom 24.04.2007 rd. 70 Mitarbeiter im Vergleich zum 31.12.2007 (Vollzeitäquivalente) das Unternehmen verlassen.

Die Fluktuationsquote betrug - unter Berücksichtigung aller Abgänge - im Jahr 2008 12,8 %. Werden nur die Mitarbeiter-Eigenkündigungen zu Grunde gelegt, betrug die Fluktuationsquote 2,5 %.

Die GSW verfügt über einen Sozialfonds, aus dem besondere soziale Leistungen finanziert werden. Die Zuwendungen an die Mitarbeiter können z. B. in Form von kleineren Darlehen bei unabwendbaren Ausgaben in Notfällen, von nicht rückzahlbaren Notstandsbeihilfen in außerordentlichen Härtefällen oder als Beihilfen anlässlich der Geburt eines Kindes gewährt werden.

Auf Basis der Personalstrategie aus 2007 ist ein Kompetenzmanagement-Konzept verabschiedet worden. Wesentlicher Inhalt ist die Etablierung von Prozessen, die Durchführung von Kompetenzplanungen und -anpassungen auf den jeweiligen Ebenen sowie die Entwicklung und der Einsatz eines Instrumentes „Kompetenz- und MA-Feedbackgespräch“ mit einer Selbsteinschätzung durch Mitarbeiter.

Das Kompetenzmanagement bildet die Grundlage für die Durchführung systematischer Qualifizierungs- und Entwicklungsmaßnahmen und sichert damit langfristig den Erhalt bzw. den Ausbau des Humankapitals.

3. Konzernsteuerung

Die Geschäftsprozesse des GSW Konzerns werden von der Hauptverwaltung zentral initiiert und gesteuert. Dabei werden sowohl finanzielle als auch nichtfinanzielle Ziele zur Konzernsteuerung

und Erfolgsmessung herangezogen. Die finanziellen Ziele wurden in 2008 insbesondere anhand der Kennzahlen FFO (Funds from operation) und Wertbeitrag gemessen. Während sich der FFO als Liquiditätskennzahl aus der Liquiditätsveränderung des laufenden Geschäfts vor Verwendung für Tilgungen und andere strategische Investitions- und Desinvestitionsentscheidungen bemisst, wird der Wertbeitrag aus der Differenz aus dem Ertrag des eingesetzten Kapitals (ROIC: Return on Invested Capital) zu den durchschnittlichen Kapitalkosten (WACC: Weighted Average Cost of Capital) ermittelt.

Zur Erfolgsmessung der nichtfinanziellen Ziele werden insbesondere die Kundenzufriedenheit und das soziale Engagement der GSW herangezogen. Hierzu zählen eine konsequente Kundenorientierung sowie die systematische Förderung ausgewählter Projekte in den Bereichen Kunst, Kultur und Soziales.

B Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage

4. Ertragslage

Die Ertragslage der GSW-Gruppe ist insbesondere von der Entwicklung des Mietwohnungsmarktes, von den an der Portfoliostrategie ausgerichteten Vertriebsergebnissen sowie der Zinsentwicklung abhängig. Im Geschäftsjahr 2008 konnte die GSW das Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung auf 129,3 Mio. € (2007: 118,5 Mio. €) steigern.

Die Vertriebserlöse lagen mit 67,9 Mio. € um 16,2 Mio. € bzw. 31,5% (2007: 32,8%) über den gemäß IAS 40 ermittelten Marktwerten. Die verfolgte Strategie, nur noch geringe Bestände und diese dafür zu einem deutlich besseren Preis zu verkaufen, ist damit weiterhin erfolgreich. Bei gleichzeitig gesunkenen Umsatzkosten des Vertriebs (2008: 6,9 Mio. €, 2007: 11,5 Mio. €) stieg das Vertriebsergebnis von 6,6 Mio. € in 2007 auf 9,3 Mio. € in 2008. Vor dem Hintergrund der Finanzmarktkrise haben sich die Finanzierungsmöglichkeiten der Erwerber negativ beeinflusst, so dass nur eine verringerte Anzahl an Verkäufen platziert werden konnte.

Eine weitere wesentliche Größe der Ertragslage bildet die Wertentwicklung des Immobilienportfolios. Für das Geschäftsjahr 2008 ergibt sich mit einem Fair Value von 774 €/m² (2007: 748 €/m²) eine Wertsteigerung gegenüber dem Vorjahresstand um 3,4%. Entgegen dem gegenwärtigen Marktgeschehen am Berliner Investmentmarkt begründet sich die Wertsteigerung vor allem in dem positiven Bewirtschaftungsergebnis des Jahres 2008, wonach die Nettokaltmiete der vermieteten Wohnungen für den bewerteten Vermögensbestand zum Stichtag auf durchschnittlich 4,67 €/m² (2007: 4,55 €/m²) gesteigert werden konnte bei gleichzeitiger Reduzierung des Wohnflächenleerstands von 7,4% auf nunmehr 5,8%. Gleichzeitig war die Ausgangsbasis des Jahres 2007 gegenüber dem Gesamtmarkt moderat. Die vom Gutachterausschuss Berlin für das Jahr 2008 ausgewerteten Isttransaktionen weisen einen durchschnittlichen Verkaufspreis in Höhe von 917 €/m² (2007: 876 €/m²) aus.

Das gegenwärtige Marktgeschehen entwickelte sich in 2008 gegenüber 2007 uneinheitlich. Dementsprechend verteilt sich der Wertzuwachs nicht gleichförmig über alle Objektarten. In einfachen Lagen der Baujahresgruppe 70er Jahre war beispielsweise in diesem Jahr auch eine rückläufige Wertentwicklung zu beobachten, während andere Objekte in guten oder mittleren Lagen mit gutem oder mittlerem Zustand einen Wertzuwachs verzeichnen konnten. Der Wertzuwachs ist dabei nicht zuletzt auch Ergebnis wiederum überdurchschnittlich hoher Investitionen in den Bestand im abgelaufenen Geschäftsjahr. Trotz sich aus dem Mietspiegel weiter ergebender Mieterhöhungsspielräume im Bestand, der Steigerung der Neuvermietungsflächen in Berlin und somit der Fortsetzung des positiven Trends der Miet- und Leerstandsentwicklung gehen wir im Hinblick auf das derzeitige volkswirtschaftliche und weltweite Wirtschaftsszenario für 2009 allerdings von keiner weiteren positiven Entwicklung aus. Mit stark rückläufigen Umsatzvolumina und einer rückläufigen Kaufpreisentwicklung auf dem Berliner Markt deutete das Jahr 2008 die weitere Entwicklung bereits an.

Die allgemeinen Verwaltungsaufwendungen in Höhe von 23,0 Mio. € (2007: 39,2 Mio €) beruhen zu rund 42% bzw. 9,7 Mio. € auf Personalaufwendungen. Der starke Rückgang ist durch den Abschluss laufender Projektstätigkeiten begründet, die im Vorjahr den Verwaltungsaufwand stark beeinflussten.

Die anderen Erträge enthalten mit 10,3 Mio. € nahezu ausschließlich den Buchgewinn aus dem Verkauf der Anteile an der MVV Energiedienstleistungen Wohnen GmbH & Co. KG. Der Rückgang beruht im Wesentlichen aus dem im Jahr 2007 ausgewiesenen Erstkonsolidierungseffekt der GSW Verwaltungs- und Betriebsgesellschaft mbH & Co. Erste und zweite Beteiligung KG in Höhe von 26,0 Mio. €.

Der Anstieg der Zinserträge um 13,8 Mio. € auf 84,2 Mio. € wird überlagert vom Anstieg in den Zinsaufwendungen (um 20,7 Mio. € auf 162,8 Mio. €), so dass sich insgesamt ein Zinsergebnis von 78,6 Mio. € ergibt. Die Veränderungen spiegeln insbesondere die Veränderungen in der Bewertung der Finanzinstrumente wieder.

Das operative Ergebnis überdeckt das Zinsergebnis, so dass sich in Summe ein Ergebnis vor Steuern in Höhe von 107,8 Mio. € ergibt (2007: 129,9 Mio. €).

| | 2008 | 2007 |
|---|----------------|----------------|
| | TEUR | TEUR |
| Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung | 129.273 | 118.469 |
| Ergebnis aus der Veräußerung von als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien | 9.317 | 6.568 |
| Ergebnis aus der Bewertung von als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien | 59.904 | 74.021 |
| Allgemeine und Verwaltungsaufwendungen | -23.042 | -39.186 |
| Andere Erträge | 10.259 | 38.045 |
| Operatives Ergebnis (EBIT) | 185.711 | 197.916 |
| Ergebnis der aus der nach der Equity-Methode einbezogenen assoziierten und Gemeinschaftsunternehmen | 0 | 2.888 |
| Ergebnis aus anderen Finanzanlagen | 581 | 731 |
| Zinserträge | 84.234 | 70.450 |
| Zinsaufwendungen | -162.762 | -142.043 |
| Ergebnis vor Steuern vom Einkommen und Ertrag | 107.764 | 129.943 |
| Steuern vom Einkommen und Ertrag | -91 | -57.709 |
| Konzernjahresüberschuss | 107.673 | 72.234 |

5. Finanzlage

Zu den Detailentwicklungen in der Finanzlage verweisen wir auf die im Jahresabschluss enthaltene ausführliche Kapitalflussrechnung. Zusammengefasst entwickelten sich die Zahlungsströme in TEUR wie folgt:

| | 2008 | 2007 |
|---|----------------|----------------|
| Cash flow aus laufender Geschäftstätigkeit | 72.950 | 30.410 |
| Cash flow aus Investitionstätigkeit | 58.441 | -70.691 |
| Cash flow aus Finanzierungstätigkeit | -70.943 | 17.208 |
| Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds | 60.448 | -23.073 |
| Finanzmittel am Anfang der Periode | 47.767 | 70.840 |
| Finanzmittel am Ende der Periode | 108.215 | 47.767 |

Der Cash-Flow aus laufender Geschäftstätigkeit ergibt sich bei deutlich erhöhtem Konzernjahresüberschuß im wesentlichen aus dem verbesserten Umsätzen der Bestandsbewirtschaftung bei gleichzeitiger Reduzierung der damit verbundenen Kosten.

Der positive Cash-Flow aus Investitionstätigkeit ist maßgeblich durch die Einnahmen aus Immobilienverkäufen geprägt, denen im Geschäftsjahr keine Mittelabflüsse aus getätigten Akquisitionen gegenüberstehen.

Der negative Cash Flow aus Finanzierungstätigkeit ist geprägt durch die Mittelabflüsse aus Tilgungen und Sondertilgungen sowie durch die Finanzkrise verursachten Neuerwerb eines CAP (13,4 Mio. €). Wesentliche Mittelzuflüsse aus Akquisitionen stehen diesem nicht gegenüber.

Insgesamt verfügt der Konzern zum Jahresende 2008 mit kurzfristigen Vermögenswerten in Höhe von 500 Mio. € über eine angemessene Liquidität um die kurzfristigen Schulden (87,1 Mio. €) fristgerecht ausgleichen zu können. Nach Abzug der beabsichtigten Rückzahlung des ausgereichten Gesellschafterdarlehen (358,2 Mio €) beträgt die Liquidität 2. Grades damit 164,3% (Vj.: 130,3%), das Working-Capital 54,7 Mio € (Vj.: 29,1 Mio. €). Auch im langfristigen Bereich weist der Deckungsgrad 2 mit einem gegenüber dem Vorjahr gestiegenen Wert von 116,5% (Vj: 101,0%) eine vollständige Finanzierung der langfristigen Vermögenswerte durch Eigenkapital und langfristige Schulden aus.

6. Vermögenslage

Das Bilanzvolumen erhöhte sich gegenüber dem Vorjahr um 2,0% bzw. 58,1 Mio. € auf nunmehr 3.007 Mio. €. Im langfristigen Vermögen stieg das Anlagevermögen durch eine positive Entwicklung der Verkehrswerte und Modernisierungsmaßnahmen (81,5 Mio €) während die Abgänge durch Veräußerungen von Immobilien geringer waren (22,0 Mio €). Die Vermögenswerte im kurzfristigen Bereich erhöhten sich insbesondere durch den Zuwachs der liquiden Mittel (vgl. Erläuterungen zur Finanzlage) dem der Rückgang an zum Verkauf vorgesehenen Immobilien gegenübersteht.

Auf der Passivseite wurde die Eigenkapitalquote von 37,8% per 31.12.2007 weiter auf 40,3% zum Bilanzstichtag 2008 gesteigert. Die langfristige Darlehensfinanzierung verringerte sich im Rahmen der vertraglich vereinbarten Normaltilgung sowie Sondertilgungen um 30,2 Mio. €.

Das langfristige Vermögen ist weiterhin vollständig langfristig durch Eigenkapital und Schulden finanziert.

Nennenswerte Pensionsrückstellungen waren nicht zu bilanzieren, da der GSW-Konzern die Altersversorgung der Arbeitnehmer über die Versorgungsanstalt des Bundes und der Länder (VBL) abdeckt. Der Rechtsanspruch der Arbeitnehmer auf die satzungsgemäßen Leistungen richtet sich damit primär gegen die VBL und nicht gegen das Unternehmen, während im GSW-Konzern die

Umlagenzahlungen an die VBL grundsätzlich auf Basis der Lohn- und Gehaltssumme erfolgen und im Personalaufwand enthalten sind.

| | 31.12.2008 | 31.12.2007 |
|---|------------------|------------------|
| AKTIVA | | TEUR |
| Langfristige Vermögenswerte | 2.506.460 | 2.823.602 |
| Anlagevermögen | 2.491.734 | 2.437.817 |
| Anteile an assoziierten und Gemeinschaftsunternehmen | 0 | 2.864 |
| Sonstige Finanzanlagen | 7.979 | 8.184 |
| Forderungen und sonstige Vermögenswerte | 6.607 | 374.737 |
| Aktive latente Steuern | 140 | 0 |
| Kurzfristige Vermögenswerte | 500.058 | 124.864 |
| Entwicklung von zur Veräußerung bestimmten Immobilien und Vorräte | 717 | 832 |
| Forderungen und sonstige Vermögenswerte | 381.068 | 44.561 |
| Flüssige Mittel | 108.215 | 47.767 |
| Zur Veräußerung bestimmte Vermögenswerte | 10.058 | 31.704 |
| Bilanzsumme | 3.006.518 | 2.948.466 |
| PASSIVA | | |
| Eigenkapital | 1.211.551 | 1.114.853 |
| Gezeichnetes Kapital | 10.000 | 10.000 |
| Kapitalrücklage | 40.136 | 40.136 |
| Erwirtschaftetes Konzerneigenkapital | 1.162.586 | 1.054.945 |
| Kumuliertes übriges Eigenkapital | -1.171 | 9.772 |
| Langfristige Schulden | 1.707.848 | 1.737.802 |
| Finanzverbindlichkeiten | 1.648.611 | 1.678.847 |
| Pensionsrückstellungen | 2.087 | 2.046 |
| Sonstige Rückstellungen | 2.293 | 2.510 |
| Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen | 282 | 1.069 |
| Übrige langfristige Verbindlichkeiten | 54.576 | 53.329 |
| Kurzfristige Schulden | 87.119 | 95.810 |
| Finanzverbindlichkeiten | 27.021 | 28.370 |
| Sonstige Rückstellungen | 3.194 | 10.844 |
| Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten | 56.904 | 56.596 |
| Bilanzsumme | 3.006.518 | 2.948.466 |

Bis zur Bilanzerstellung haben sich auch im neuen Geschäftsjahr keine wesentlichen Veränderungen in der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage ergeben.

C Nachtragsbericht

Wesentliche Geschäftsvorfälle haben sich nach dem Bilanzstichtag nicht ereignet.

D Risikobericht 2008

Im Vordergrund der Risikopolitik der GSW steht das Erkennen, Vermeiden und Steuern von Risiken. Die Risikopolitik orientiert sich an den nachfolgenden Unternehmenszielen:

nachhaltiges Streben nach

- Positionierung als führendes Wohnungsunternehmen in Berlin und Brandenburg
- Wertorientierung im Portfolio- und Asset Management
- Effizienz und Kundenorientierung im Property Management
- intelligenten und rentablen Investitionen in den eigenen Immobilienbestand
- gezieltem und preisadäquatem Erwerb neuer Bestände mit Entwicklungsperspektive.

Die GSW hat in diesem Jahr ihr Risikomanagementsystem neu geordnet und ein unternehmensweit integriertes Risikomanagementsystem aufgebaut, das die kontinuierliche Identifikation und Bewertung von Risiken für

- Vermögenswerte,
- Ertragsaussichten und
- Image

der GSW auf Basis einer definierten Risikostrategie sichert. Das Unternehmen nutzt hierzu ein umfangreiches, systemgesteuertes, alle Unternehmensaktivitäten umfassendes Berichtssystem, das neben den monatlichen bzw. terminierten Controllingberichten durch ein quartalsmäßiges Risikoreporting ein systematisches und kontinuierliches Vorgehen für die Erreichung der Unternehmensziele und des Geschäftserfolges darstellt. Dies ermöglicht eine zeitnahe Berücksichtigung von Chancen- und Risikoaspekten bei den Unternehmensentscheidungen.

Interne Entwicklungen und externe Rahmenbedingungen insbesondere die durch die Immobilienkrise der USA ausgelöste Krise der Finanzwirtschaft fordern eine fortlaufende Anpassung und Weiterentwicklung des Risikomanagements. Auf Grund der dynamischen Entwicklung der GSW nach Umstrukturierung des Unternehmens zur Konzentration auf seine Kerngeschäfte:

- Vermietung,
- Mieterbetreuung,
- Mietvertragsmanagement, Betriebskostenmanagement,
- Asset- u. Portfoliomanagement,
- Einkauf; Investitionssteuerung,
- Vertriebssteuerung,
- Finanzierung,

erfolgte die systematische Implementierung des Risikomanagementsystems, das von einem Risikomanager gesteuert wird. Dem Bereich Recht Revision zugeordnet kann der Risikomanager jederzeit direkten Austausch mit der GF suchen.

Ein proaktives Chancen- und Risikomanagement soll die Steigerung des Unternehmenswertes sichern. Der Risikomanagementprozess ist in einem Handbuch zum Internen Kontrollsystem beschrieben. Risikomanagement wird bei der GSW als ein Prozess verstanden, der die wechselseitigen Beziehungen der Organisationseinheiten ganzheitlich erfasst und die Bedeutung der Risikoaggregation unterstreicht.

Der Risikomanagementprozess umfasst:

- Schaffen von Risiko- und Chancenbewusstsein im internem Umfeld des Unternehmens,

- die fortlaufende Betrachtung der Zielsetzung bei der Ereignisidentifizierung, um Risiko- und Chancenmanagement zu nutzen,
- die Beurteilung,
- die Steuerung,
- die Kontrolle festgestellter Risiken,
- deren Gegensteuerungsmaßnahmen und
- die IT unterstützte Information und die Kommunikation.

Die identifizierten kategorisierten Risiken werden in einer stets aktuellen Risikoliste festgehalten und fortlaufend beobachtet. Die Bewertung erfolgt nach definierten Gefahrenklassen und Schwellenwerten unter Berücksichtigung von Eintrittswahrscheinlichkeiten und zu erwartender Eintrittshöhen. Dem Risikolevel angepasst erfolgen Steuerungsmaßnahmen. Risiken mit geringem Risikolevel unterliegen bis zur nächsten jährlichen Kontrolle keiner weiteren Steuerung. Die Maßnahmen zur Steuerung von Risiken mit mittlerem oder hohem Risikopotenzial werden in angemessenen Abständen dem Risikopotential entsprechend kontrolliert.

Laufenden Kontrolle unterzogen werden insbesondere:

- das Liquiditätsrisiko,
- das Vermietungsrisiko,
- das Leerstandsrisiko
- das Portfoliorisiko,
- das Ertragsrisiko,
- das Verkaufsrisiko,
- das Finanzierungsrisiko.

Liquiditätsrisiko

Innerhalb des Konzerns ist das Zusammenspiel der verschiedenen Gesellschaften insbesondere für die Liquiditätsentwicklung von besonderer Bedeutung. Ein hoher Anteil der zur Verfügung stehenden liquiden Mittel wird in der GSW Grundbesitz GmbH & Co. KG sowie in der GSW Grundvermögens- und Vertriebsgesellschaft mbH erwirtschaftet.

Die Überwachung der Liquidität und Disposition der Cashbestände erfolgt täglich, die rollierende Liquiditätsplanung wöchentlich mittels der im Jahr 2006 eingeführten Softwareanwendung MONETA (SAP). Darüber hinaus besteht ein monatliches Reporting (Investors Report) das nach Cash-Gesichtspunkten aufgebaut ist und alle Cash-relevanten Aspekte abbildet. Etwaige Einflüsse der Finanzwirtschaftskrise werden über laufende Forecasts in diesem Report berücksichtigt.

Grundsätzlich ist der Liquiditätszufluss auf Grund stabiler Mieteinnahmen nicht gefährdet. Die Zahlungsfähigkeit der Gesellschaft war in 2008 aufgrund der Cash-Bestände und des laufenden Cash-Flows jederzeit gegeben. Die Kreditlinie wurde nicht in Anspruch genommen.

Vermietungsrisiko

Über die Auswirkungen der Turbulenzen auf den Internationalen Immobilienmärkten auf die deutsche Immobilienwirtschaft lassen sich keine zuverlässigen Aussagen treffen. Eigene Untersuchungen haben ergeben, dass rezessive Phasen in der Vergangenheit keine Auswirkungen auf das Vermietungsgeschäft im Allgemeinen hatten. Bereits festzustellende sinkende Umzugsaktivitäten in zentrumsnahen Lagen und steigende Mieten in fast allen Teilmärkten Berlins insbesondere bei kleineren und Altbauwohnungen, sowie erste Wohnungsengpässe in den unteren Segmenten bestätigen diese Erwartung. Diese Chance bezieht sich insbesondere auf den sich im unteren Drittel der Marktsequenzen befindlichen Wohnungsbestand der GSW. Plan- und Istzahlen werden laufend abgeglichen, die Entwicklung damit genau beobachtet.

Die Rechtsprechung des BGH zu unwirksamen Schönheitsreparaturklauseln wirkt sich auf die Kosten des Mieterwechsels aus. Die Wohnungen haben häufig einen schlechteren als erwarteten Zustand. Mit Vermietungsaktivitäten wie zum Beispiel „Wir frieren die Mieten ein“ und die Gewährung von Mietnächlässen als Gegenleistung für die Übernahme der Anfangsrenovierung wird eine Schadensbegrenzung angestrebt.

Die sozialdemographischen Trends, insbesondere die Alterung der Bevölkerung und eine zunehmende Einkommensspreizung, der Zuzug von jungen und kreativen Menschen und die Internationalisierung können die Nachfrage an den kleinen preisgünstigen Wohnungen der GSW erhöhen und auch die Akzeptanz von Wohnungen mit qualitativ niedrigerem Standard.

Im zunehmend an Bedeutung gewinnenden Bedarf an betreuten Wohneinrichtungen sieht die GSW eine Chance den in 2008 aufgenommenen Trend fortzuschreiben und große Wohnungen nicht nur kinderreichen Familien zu überlassen, sondern in Kooperation mit sozialen Trägern Altenwohngemeinschaften zu fördern.

Leerstandsrisiko

Die Leerstandsquote wurde im Jahresverlauf um 1,4%-Punkte von 6,7% auf 5,3% gesenkt. Mit dieser Leerstandsquote ist die GSW im Vergleich zur durchschnittlichen Leerstandsquote von 6 % in Berlin gut aufgestellt. Die Chancen der Nachfrage nach Wohnraum sollen mit weiteren Professionalisierungen und Sonderprogrammen des Vermietungsbereichs genutzt werden, so dass in 2009 mit einer weiteren Senkung der Leerstandsquote gerechnet wird.

Portfoliorisiko

Die Rahmenbedingungen der Berliner und Brandenburgischen Immobilienwirtschaft werden von der GSW intensiv beobachtet. Die gemeinsam mit Jones Lang LaSalle erstellten Erhebungen über den Berliner Wohnungsmarkt gewährleisteten ein frühzeitiges Erkennen der Trends und Entwicklungen und damit der Chancen und Risiken des eigenen Bestandes.

Das Immobilienportfolio der GSW befindet sich in allen Berliner Bezirken mit Ausnahme des Bezirks Marzahn-Hellersdorf. Mit über 50.000 Wohnungen ist die GSW breit risikodiversifiziert. Schwerpunkt bilden mit einem Portfolioanteil von rd. 22% der Bezirk Spandau und mit rd. 18% der Bezirk Reinickendorf.

Durch Verbesserung der Wohn- und Lebensbedingungen in den Großsiedlungen in Spandau, Reinickendorf, Lichtenrade und Lichterfelde soll der Wohnungsbestand als attraktiver Lebens- und Wohnort für Haushalte mit Kindern, für Ältere, aber ebenso auch für junge Zuziehende weiter entwickelt werden.

Hierzu arbeitet die GSW eng mit dem Quartiersmanagement des Projektes "Soziale Stadt" der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung zusammen. Darüber hinaus kooperiert die GSW mit zahlreichen Nachbarschafts- und Stadtteilzentren zusammen. Weiter bieten der GSW-Mieterverein sowie der GSW Club nachbarschaftsbildende Maßnahmen und Vergünstigungen für GSW-Mieter bei verschiedenen Freizeitangeboten und Einzelhändlern an. Die GSW sieht in ihren Aktivitäten eine Chance das Image der GSW weiter zu stärken und eine Mieterkundschaft zu werben, die sich nachhaltig positiv auf das Immobilienportfolio auswirkt.

Die durchschnittliche Wohnungsmiete des Portfolios liegt 2008 mit 4,70 EUR/m² unter der durchschnittlichen Mietspiegelrente des Berliner Mietspiegels 2007 mit 4,75 EUR/m². Aufgrund seiner Größe und Lageverteilung repräsentativ für den Berliner Markt indiziert dies Entwicklungsspielräume nach oben. Mit rund 89% sanierten bzw. teilsanierten Beständen in schwerpunktmäßigen Zwei-Zimmer-Wohnungen positioniert sich das Portfolio gut im Berliner Markt.

Die Zunahme der Haushalte durch veränderte Lebensstile, die geringe Neubautätigkeit und Verknappung des Markts wird als Chance für die GSW Bestände gesehen. Die Wertentwicklung der

GSW Immobilienbestände im Hinblick auf die Finanzwirtschaftskrise kann hinsichtlich der Entwicklung des Berlin-Brandenburgischen Immobilienmarktes nur vorsichtig prognostiziert werden. Mit einem signifikanten dauerhaften Werteverlust wird z.Zt. nicht gerechnet.

Ertragsrisiko

Die Ertragslage ergibt sich im Wesentlichen aus den Mieterlösen und ist von der weiteren Entwicklung des Wohnungsmarktes abhängig. Ein veränderter Markt wirkt sich auf die Mietenentwicklung aus. Im kommenden Jahr wird rezessionsbedingt damit gerechnet, dass auch bei Ausschöpfung der rechtlich zulässigen Mietanhebungsspielräume am Markt die erhoffte Miethöhe schwer zu realisieren sein wird. Dieser Tatsache wurde schon bei der Planung Rechnung getragen.

Mietausfälle und ansteigende Forderungen aus mietvertraglichen Verpflichtungen, die über einen durchschnittlichen Forderungsausfall von 2% hinausgehen, blieben 2008 im Verhältnis zu den Vorjahren relativ unverändert. Es wird mit einem Anstieg der Zahl der Erwerbslosen gerechnet, was das Risiko erhöht, dass Mieter ihre monatlichen Zahlungsverpflichtungen nicht erfüllen und Betriebskostennachzahlungen nicht geleistet werden. Verstärktes Monitoring der laufenden Mieterforderungen und eine intensive Zusammenarbeit mit den Jobcentern soll Ausfällen und mietrückstandsbedingten Kündigungen vorgeifen.

Ein die Ertragslage der Immobilienwirtschaft beeinträchtigendes Ereignis könnte sich aus dem Richtlinienvorschlag des Europäischen Rates zur Nutzung erneuerbarer Energien ergeben, dessen Rahmenbedingungen eine Kommission der Länder und Gemeinden erarbeitet, die Ihre Arbeit im Dezember 2008 aufgenommen hat. Der Streit darüber, ob energetische und klimaschutzwirksame Maßnahmen an Gebäuden als Modernisierungsmaßnahme auf die Miete umgelegt werden können oder nur steuerlich gefördert werden sollen, ist bereits entbrannt. Die GSW hat und wird sich weiterhin aktiv an der Diskussion beteiligen. Da praxisrelevante Arbeitsergebnisse aber erst im Laufe des Jahres vorliegen sollen, wäre eine Risikoeinschätzung und Bewertung noch verfrüht.

Verkaufsrisiko

Die Internationale Finanzkrise hat sich stark im Bereich des Verkaufs bemerkbar gemacht. Mieter und Selbstnutzer hielten sich weitestgehend zurück. Der Markt der Kapitalanleger ist fast vollständig weggebrochen. Soweit Verkäufe getätigt wurden, konnten abweichend vom allgemeinen Trend mit sinkenden Preisen die Verkaufspreise auf dem Vorjahresniveau stabilisiert werden.

Der erhebliche Produktivitätseinbruch erforderte eine Fokussierung des Vertriebsmodells auf nur einen Vertriebspartner. Dies ist ein weiterer Schritt in der Fortsetzung der in 2006 begonnenen konsequenten Umsetzung der Kerngeschäftsstrategie der GSW.

Verkäufe aus dem Bestand der GSW Grundbesitz GmbH & Co. KG stellen sich zur Zeit als schwierig dar. Es werden auf Grund der Insolvenz von Lehmann Brothers Special Financing (einer Tochter von Lehman Brothers International) als Kreditgeber der GSW Grundbesitz GmbH & Co. KG grundbuchrechtliche Vorgänge nur schwerfällig abgewickelt.

Finanzierungsrisiko

Die Vertrauenskrise des Interbankenhandels, der mangelnde Wettbewerb im Bankenmarkt sowie die damit verbundenen Refinanzierungs- und Sicherheitsaufschläge haben keine nennenswerten Auswirkungen auf die GSW, da kurzfristig kein Refinanzierungsbedarf besteht. Das Management nimmt eine regelmäßige Überprüfung der Refinanzierungsmöglichkeiten des in der GSW Grundbesitz GmbH & Co. KG fälligen und mit einer Verlängerungsoption bis zum Jahr 2013 versehenen Kredites vor.

Lehman Brothers fiel in Folge seiner Insolvenz als Vertragspartei eines bestehenden Kreditsicherungsgeschäfts mit der GSW Grundbesitz GmbH & Co. KG aus. Dieses Geschäft wurde zeitnah

mit einem solventen Vertragspartner ersetzt. In diesem Zusammenhang sind Kosten in Höhe von 15 Mio € entstanden.

Potenzielle (Ausfall-)Risiken im Falle weiterer Insolvenzen von Vertragsparteien, insbesondere aus bestehenden Zinssicherungsgeschäften (Cap- / Swapvereinbarungen), wurden im Rahmen der kontinuierlich durchgeführten Risikoanalyse identifiziert und überprüft. Die weitere Entwicklung wird zeitnah und fokussiert verfolgt, um eventuell sich neu entwickelnde Risiken so früh wie möglich zu erkennen und um rechtzeitig geeignete Gegenmaßnahmen zu ergreifen. Zur Beurteilung von Möglichkeiten zur Kündigung oder Aufrechnungsmöglichkeiten mit Gegenforderungen wurden juristische Stellungnahmen beigezogen. Aus heutiger Sicht scheint eine Aufrechnung nur dann möglich, wenn die Vertragspartner identisch sind und die Forderungen in einem unabdingbaren synallagmatischen Gegenseitigkeitsverhältnis stehen.

Grundsätzlich lässt sich feststellen, dass die Finanzkrise über die geschilderte Cap-Problematik hinaus bis jetzt keine wesentlichen Auswirkungen auf die Unternehmensfinanzierung der GSW hatte, da die bestehenden Kreditverhältnisse nicht durch Gläubigerinsolvenzen gefährdet waren.

Die umfassende Risikoanalyse für das gesamte Darlehensportfolio des GSW Konzerns wurde zum jeweiligen Quartalsstichtag überprüft und aktualisiert. Inhalte der Untersuchung waren u.a. die Betrachtung von Zinsänderungsrisiken, Klumpenrisiken und Risiken aus Loan Compliance sowie daraus abgeleitete Handlungsempfehlungen. Darüber hinaus führte die GSW gemeinsam mit einem externen Dienstleister einen Zinsmanagement-Workshop durch, um eigene Ergebnisse zu validieren und das interne Know how weiter auszubauen.

Die Berichtsverpflichtungen aus Loan Compliance wurden im Jahr 2008 gegenüber den Kreditgebern vollumfänglich erfüllt.

Das Zinsänderungsrisiko wird für die bestehenden Finanzierungen als äußerst gering eingestuft, da weniger als 1 % des variabel verzinslichen Kreditbestandes ohne Zinsabsicherung ist. Für ein Kreditvolumen von lediglich 10,7 Mio. EUR enden im Jahr 2009 bestehende Zinsvereinbarungen. Hier kann die GSW von dem gegenwärtig niedrigen Zinsniveau profitieren.

Das niedrige Zinsniveau ist ebenfalls eine Chance für die in 2009 beginnende Rückzahlungsphase für bestimmte Aufwendungsdarlehen aus der Berliner Wohnungsbauförderung.

Da die Verzinsung der Aufwendungsdarlehen in der Rückzahlungsphase zum überwiegenden Teil noch weit unter dem derzeitigen Marktniveau liegt, beabsichtigt die GSW lediglich nur für einen geringen Teil die Chancen aus dem aktuell niedrigen Zinsniveau für eine Refinanzierung zu nutzen.

Compliance

Die Definition eines Verhaltenskodex und die umfassende Beschreibung der Prozessabläufe sichern die Compliance Anforderungen der Empfehlungen der Initiative Corporate Governance der Deutschen Immobilienwirtschaft e.V., denen sich die Unternehmensführung verpflichtet hat.

Versicherungen

Der GSW - Konzern ist gegen die üblichen Risiken der Betriebsführung, des Immobilienbesitzes und der Hausbewirtschaftung im erforderlichen Umfang versichert. Die Betreuung und die Kontrolle des Versicherungsprogramms erfolgen durch die Wohnwert-Versicherungsagentur GmbH, einer hundertprozentigen Tochter der GSW Immobilien GmbH. Die im vergangenen Jahr eingetretenen Schäden wurden, soweit Versicherungsschutz bestanden hat, von der Versicherung gedeckt.

Risikolage

Nach Prüfung der Risikolage zum Stichtag 31.12.2008 liegen keine Risiken vor, die die Vermögens- Finanz- und Ertragslage des Unternehmens gefährden. Auch für die Zukunft sind keine bestandsgefährdenden Risiken erkennbar.

E Prognosebericht

Die in 2007 im Rahmen der begonnenen und nahezu abgeschlossenen Restrukturierung neu etablierten Arbeitsprozesse bei der GSW wurden im Jahr 2008 weiter verfeinert.

Die Wohnungsprivatisierung werden wir in einer strategischen Partnerschaft mit der Accentro GmbH, einem Tochterunternehmen der börsennotierten Colonia Real Estate AG, weiterhin sehr behutsam und nur in ausgewählten Wohnanlagen anbieten. Sie war und ist kein maßgeblicher Werttreiber für den Geschäftserfolg der GSW.

Natürlich muss auch in Berlin für 2009 mit einem Rückgang des Bruttoinlandsprodukts und der Einkommen gerechnet werden. Dies dürfte jedoch auf den Wohnungsmarkt nicht eins zu eins durchschlagen. Auch hier wirken sich zwei Eigenschaften dämpfend aus, die bisher als Struktur-schwächen galten: Wegen des relativ niedrigen Mietniveaus sind weniger Haushalte als anderswo auf hohe Einkommen angewiesen, um ihre Wohnung zahlen zu können. Und wegen der niedrigen Eigentumsquote ist auch der Anteil an Haushalten mit hohen Finanzierungsverpflichtungen gering.

Die Prognose für kommende Geschäftsjahre wird auf Basis einer 5-Jahres Planung laufend fortentwickelt. Im zentralen Fokus für 2009 steht der Leerstandsabbau, der durch einmalige Aufwendungen begleitet wird. Wie gehen davon aus, dass im Jahr 2010 die Mieteinnahmen durch die Beendigung der Generalmietverträge für Modernisierungsfonds absolut sinken. Relativ gesehen wird durch weitere Mietsteigerungen eine kontinuierliche Steigerung der Mieteinnahmen erwartet bei gleichzeitigem Rückgang der Aufwendungen zur Leerstands-beseitigung.

Insgesamt gehen wir für 2009 und 2010 von einem positiven Jahresergebnis aus.

Die klimapolitische Diskussion in Deutschland wird weiterhin verfolgt und begleitet um uns aktiv in die Diskussion einzubringen. Der möglichen einseitigen Belastung der Eigentümer von Wohnimmobilien werden wir dadurch aktiv entgegenwirken.

Berlin, 26. Februar 2010

GSW Immobilien GmbH

Thomas Zinnöcker

Jörg Schwagenscheidt

Andreas Segal

| AKTIVA | Ziffer | 31.12.2008 | 31.12.2007 |
|---|--------|-------------------|-------------------|
| | | TEUR | TEUR |
| Langfristige Vermögenswerte | | 2.506.460 | 2.823.602 |
| Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien | (15) | 2.484.668 | 2.431.503 |
| Sachanlagen | (17) | 4.144 | 5.346 |
| Derivative Geschäfts- oder Firmenwerte | | 1.125 | 0 |
| Sonstige immaterielle Vermögenswerte | (16) | 1.797 | 968 |
| Anteile an assoziierten und Gemeinschaftsunternehmen | (18) | 0 | 2.864 |
| Sonstige Finanzanlagen | (18) | 7.979 | 8.184 |
| Forderungen und sonstige Vermögenswerte | | 6.607 | 374.737 |
| Forderungen aus Lieferungen und Leistungen | (20) | 2.066 | 12.220 |
| Forderungen gegen nahestehende Personen und Unternehmen | (21) | 0 | 340.153 |
| Sonstige finanzielle Vermögenswerte | (22) | 4.541 | 22.364 |
| Aktive latente Steuern | | 140 | 0 |
| Kurzfristige Vermögenswerte | | 500.058 | 124.864 |
| Entwicklungsleistungen für Immobilien und sonstige Vorräte | (19) | 717 | 832 |
| Forderungen und sonstige Vermögenswerte | | 381.068 | 44.561 |
| Forderungen aus Lieferungen und Leistungen | (20) | 15.374 | 18.441 |
| Forderungen aus der Vermietung und Verpachtung sowie Vermögensverwaltung | | 9.632 | 14.357 |
| Forderungen aus der Veräußerung von Immobilien | | 1.665 | 3.231 |
| Sonstige Forderungen aus Lieferungen und Leistungen | | 4.077 | 853 |
| Forderungen gegen nahestehende Personen und Unternehmen | (21) | 358.240 | 18.219 |
| Forderungen aus Steuern vom Einkommen und vom Ertrag | | 2.331 | 1.787 |
| Sonstige Vermögenswerte | (22) | 5.123 | 6.114 |
| Sonstige finanzielle Vermögenswerte | | 1.770 | 3.068 |
| Sonstige übrige Vermögenswerte | | 3.353 | 3.046 |
| Flüssige Mittel | (30) | 108.215 | 47.767 |
| Zur Veräußerung vorgesehene Vermögenswerte | (23) | 10.058 | 31.704 |
| Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien, die zur Veräußerung bestimmt sind | | 10.058 | 31.704 |
| Aktiva | | 3.006.518 | 2.948.466 |

Der beigefügte Anhang ist ein integraler Bestandteil des Konzernabschlusses.

GSW Immobilien GmbH, Berlin
Konzernbilanz nach IFRS



| | Ziffer | 31.12.2008 TEUR | 31.12.2007 TEUR |
|---|--------|--------------------|--------------------|
| PASSIVA | | | |
| Eigenkapital | (24) | 1.211.551 | 1.114.853 |
| Gezeichnetes Kapital | | 10.000 | 10.000 |
| Kapitalrücklage | | 40.136 | 40.136 |
| Erwirtschaftetes Konzerneigenkapital | | 1.162.586 | 1.054.945 |
| Kumuliertes übriges Eigenkapital | | -1.171 | 9.772 |
| Langfristige Schulden | | 1.707.848 | 1.737.802 |
| Finanzverbindlichkeiten | (27) | 1.648.611 | 1.678.847 |
| Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten aus der Immobilienfinanzierung | | 1.646.517 | 1.676.728 |
| Verbindlichkeiten aus Finanzierungsleasingverhältnissen | | 2.094 | 2.119 |
| Pensionsrückstellungen | (25) | 2.087 | 2.046 |
| Sonstige Rückstellungen | (26) | 2.293 | 2.510 |
| Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen | | 282 | 1.069 |
| Verbindlichkeiten im Zusammenhang mit der Vermietung und Verpachtung | | 282 | 1.069 |
| Verbindlichkeiten aus Steuern vom Einkommen und vom Ertrag | | 41.843 | 48.075 |
| Sonstige langfristige Verbindlichkeiten | (29) | 12.733 | 5.254 |
| Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten | | 11.106 | 1.309 |
| Sonstige übrige Verbindlichkeiten | | 1.627 | 3.945 |
| Kurzfristige Schulden | | 87.119 | 95.810 |
| Finanzverbindlichkeiten | (27) | 27.021 | 28.370 |
| Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten aus der Immobilienfinanzierung | | 26.565 | 28.186 |
| Verbindlichkeiten aus Finanzierungsleasingverhältnissen | | 456 | 184 |
| Sonstige Rückstellungen | (26) | 3.194 | 10.844 |
| Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen | | 32.404 | 36.350 |
| Verbindlichkeiten im Zusammenhang mit der Vermietung und Verpachtung | | 31.430 | 34.889 |
| Verbindlichkeiten aus Dienstleistungen | | 5 | 150 |
| Sonstige Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen | | 969 | 1.311 |
| Verbindlichkeiten gegenüber nahestehenden Personen und Unternehmen | (28) | 20 | 2.093 |
| Verbindlichkeiten aus Steuern vom Einkommen und vom Ertrag | | 15.256 | 8.595 |
| Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten | (29) | 9.224 | 9.557 |
| Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten | | 1.112 | 4.933 |
| Sonstige übrige Verbindlichkeiten | | 8.112 | 4.624 |
| Passiva | | 3.006.518 | 2.948.466 |

Der beigefügte Anhang ist ein integraler Bestandteil des Konzernabschlusses.

| TEUR | Ziffer | 01.01.-31.12.2008 | 01.01.-31.12.2007 |
|---|--------|--------------------------|--------------------------|
| Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung | (7) | 129.273 | 118.469 |
| Erlöse aus Vermietung und Verpachtung | | 189.764 | 185.607 |
| Erträge aus Zuschüssen | | 15.624 | 19.361 |
| Umsatzkosten der Vermietung und Verpachtung | | -76.115 | -86.499 |
| Ergebnis aus der Veräußerung von als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien | | 9.317 | 6.568 |
| Erlöse aus der Veräußerung von als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien | | 67.854 | 73.151 |
| Buchwert der veräußerten als Finanzimmobilien gehaltenen Immobilien | | -51.612 | -55.076 |
| Umsatzkosten im Zusammenhang mit veräußerten als Finanzimmobilien gehaltenen Immobilien | (8) | -6.925 | -11.507 |
| Ergebnis aus der Bewertung von als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien | | 59.904 | 74.021 |
| Erträge aus Aufwertungen von als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien | | 112.417 | 182.054 |
| Aufwendungen aus Abwertungen von als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien | | -52.513 | -108.033 |
| Allgemeine und Verwaltungsaufwendungen | (8) | -23.042 | -39.186 |
| Andere Erträge | (9) | 10.259 | 38.045 |
| Andere Erträge | | 10.334 | 38.638 |
| Andere Aufwendungen | | -76 | -593 |
| Operatives Ergebnis | | 185.711 | 197.916 |
| Ergebnis aus nach der Equity-Methode eingezogenen assoziierten und Gemeinschaftsunternehmen | (10) | 0 | 2.888 |
| Ergebnis aus anderen Finanzanlagen | | 581 | 731 |
| Zinserträge | (11) | 84.234 | 70.450 |
| Zinsaufwendungen | (11) | -162.762 | -142.043 |
| Ergebnis vor Steuern vom Einkommen und vom Ertrag | | 107.764 | 129.943 |
| Steuern vom Einkommen und vom Ertrag | (12) | -91 | -57.709 |
| Konzernjahresüberschuss | | 107.673 | 72.234 |

GSW Immobilien GmbH

Eigenkapitalveränderungsrechnung

| | Kumuliertes übriges Eigenkapital | | | | | | | Anteile anderer Gesellschafter | Konzern-eigenkapital |
|---|----------------------------------|-----------------|--|--|--|---|-----------|-----------------------------------|----------------------|
| | Gezeichnetes Kapital | Kapitalrücklage | Erwirtschaftetes Konzern-eigenkapital | Neubewertungs-rücklage gemäß IFRS 3 aus sukzessiven Erwerben | Neubewertungs- rücklage aus der Zeitwertbewertung von eigegenutzten Immobilien | Kumulierte Zeitwertanpassung von Derivaten in Cash flow hedges | Summe | | |
| Stand zum 31. Dezember 2006 vor Korrektur | 10.000 | 40.136 | 976.044 | 1.981 | 104 | 5.607 | 1.033.872 | 0 | 1.033.872 |
| Korrektur | | | 9.241 | -771 | -41 | -2.181 | 6.249 | | 6.249 |
| Stand zum 31. Dezember 2006 nach Korrektur | 10.000 | 40.136 | 985.285 | 1.210 | 64 | 3.426 | 1.040.121 | 0 | 1.040.121 |
| Konzernjahresergebnis vor Korrektur | | | 72.805 | | | | 72.805 | | 72.805 |
| Korrektur | | | -571 | | | | -571 | | -571 |
| Konzernjahresergebnis nach Korrektur | | | 72.234 | | | | 72.234 | | 72.234 |
| Veränderungen der Zeitwerte von eigegenutzten Immobilien | | | | | 138 | | 138 | | 138 |
| Zeitwertänderung der Zinsderivate in Cash flow hedges | | | | | | 8.145 | 8.145 | | 8.145 |
| Steuerlatenzen vor Korrektur | | | | | | | 0 | | 0 |
| Korrektur | | | 771 | -771 | -33 | -1.969 | -1.231 | | -1.231 |
| Steuerlatenzen nach Korrektur | | | 771 | -771 | -33 | -1.969 | -1.231 | | -1.231 |
| Konzerngesamtergebnis | 0 | 0 | 72.234 | 771 | 106 | 6.177 | 79.287 | 0 | 79.287 |
| Änderungen des Konsolidierungskreises | | | -2.574 | -1.981 | | | -4.554 | | -4.554 |
| Einstellungen in die Kapitalrücklage | | | | | | | 0 | | 0 |
| Sonstige Veränderungen | | | | | | | 0 | | 0 |
| Stand zum 31. Dezember 2007 | 10.000 | 40.136 | 1.054.945 | 0 | 169 | 9.602 | 1.114.854 | 0 | 1.114.854 |
| Konzernjahresergebnis nach Korrektur | | | 107.673 | | | | 107.673 | | 107.673 |
| Veränderungen der Zeitwerte von eigegenutzten Immobilien | | | | | 59 | | 59 | | 59 |
| Zeitwertänderung der Zinsderivate in Cash flow hedges | | | | | | -13.769 | -13.769 | | -13.769 |
| Steuerlatenzen vor Korrektur | | | | | | 2.793 | 2.793 | | 2.793 |
| Korrektur | | | | | -18 | -8 | -25 | | -25 |
| Steuerlatenzen nach Korrektur | | | | | -18 | 2.785 | 2.767 | | 2.767 |
| Konzerngesamtergebnis | 0 | 0 | 107.673 | 0 | 42 | -10.984 | 96.731 | 0 | 96.731 |
| Änderungen des Konsolidierungskreises | | | | | | | 0 | | 0 |
| Einstellungen in die Kapitalrücklage | | | | | | | 0 | | 0 |
| Sonstige Veränderungen | | | | | | | -33 | | -33 |
| Stand zum 31. Dezember 2008 | 10.000 | 40.136 | 1.162.585 | 0 | 211 | -1.382 | 1.211.551 | 0 | 1.211.551 |

| TEUR | 31.12.2008 | 31.12.2007 |
|--|-------------------|-------------------|
| Konzernjahresüberschuss | 107.673 | 72.234 |
| Abschreibungen auf Vermögenswerte des Anlagevermögens | 2.082 | 2.067 |
| Gewinne (-)/ Verluste (+) aus der Zeitwertbewertung von als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien | -59.904 | -74.021 |
| Ergebniswirksame Erfassung von negativen Unterschiedsbeträgen | 0 | -26.016 |
| Ergebnis aus nach der Equity-Methode einbezogenen assoziierten und Gemeinschaftsunternehmen | -370 | -2.888 |
| Gewinne (-)/Verluste(+) aus dem Abgang von immateriellen Vermögenswerten und Sachanlagen | 40 | -12.479 |
| Gewinne (-)/Verluste(+) aus dem Abgang von Anteilen an Gemeinschaftsunternehmen und assoziierten Unternehmen | -10.147 | 0 |
| Gewinne (-)/Verluste(+) aus der Veräußerung von zur Veräußerung vorgesehenen Vermögenswerten und Investment Property | -16.242 | -18.075 |
| Abnahme der Pensionsrückstellungen und sonstigen langfristigen Rückstellungen | -761 | -3.173 |
| Gewinne (-)/ Verluste (+) aus der Zeitwertbewertung von Derivaten | 26.748 | 1.408 |
| Veränderungen der latenten Steuern | 2.998 | 0 |
| Eliminierung der laufenden Steuern vom Einkommen und Ertrag | 4.695 | 2.727 |
| Eliminierung des Finanzergebnisses | 51.931 | 66.566 |
| Zunahme/ Abnahme des Working Capitals | | |
| Zunahme (-)/ Abnahme(+) der Vorräte | 115 | 1.425 |
| Zunahme (-)/ Abnahme(+) der Forderungen aus Vermietung | 4.677 | -4.899 |
| Zunahme (-)/ Abnahme(+) der Forderungen aus Grundstücksverkäufen | 11.769 | 7.380 |
| Zunahme (-)/ Abnahme(+) der übrigen Aktiva | 11.581 | 2.691 |
| Zunahme(+)/ Abnahme(-) der kurzfristigen Rückstellungen | -8.261 | 2.183 |
| Zunahme(+)/ Abnahme(-) der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen | -5.221 | -8.576 |
| Veränderung der Forderungen bzw. Verbindlichkeiten gegen nahestehende Personen und Unternehmen | -327 | -110 |
| Zunahme(+)/ Abnahme(-) der sonstigen Verbindlichkeiten | -16.440 | 56.690 |
| Sonstige Veränderungen aus laufender Geschäftstätigkeit | -6.703 | 10.713 |
| Gezahlte Steuern | -6 | -5 |
| Erhaltene Steuern | 172 | 0 |
| Saldo gezahlte/erhaltene Zinsen | -27.305 | -46.167 |
| Erhaltene Ausschüttungen aus Beteiligungen | 156 | 735 |
| Cash flow aus laufender Geschäftstätigkeit | 72.950 | 30.410 |
| Einzahlungen aus Abgängen von immateriellen Vermögenswerten des Anlagevermögens sowie Sachanlagen | 672 | 0 |
| Einzahlungen aus dem Abgang von zur Veräußerung vorgesehenen Vermögenswerten und Investment Property | 68.590 | 59.839 |
| Einzahlungen aus Abgängen von konsolidierten, verbundenen Unternehmen | 0 | 15.100 |
| Einzahlungen aus Abgängen von Anteilen an Gemeinschaftsunternehmen/Assoziierten Unternehmen | 13.000 | 0 |
| Einzahlungen aus Abgängen von sonstigen Finanzanlagen | 582 | 0 |
| Auszahlungen für Investitionen und den Erwerb von Investment Property | -23.122 | -139.962 |
| Auszahlungen für Investitionen in immaterielle Vermögenswerte des Anlagevermögens sowie Sachanlagevermögen | -2.327 | -683 |
| Auszahlungen für den Erwerb von Anteilen an konsolidierten Unternehmen | 1.348 | -4.985 |
| Auszahlungen für den Erwerb von Anteilen an Gemeinschaftsunternehmen/Assoziierten Unternehmen | -1 | 0 |
| Auszahlungen für Investitionen in sonstige Finanzanlagen | -301 | 0 |
| Cash flow aus Investitionstätigkeit | 58.441 | -70.691 |
| Aufnahme (+)/ Tilgung (-) der Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten bzw. zur Finanzierung von Investment Property | -56.847 | 17.518 |
| Auszahlungen aus Zinsderivaten | -13.440 | 0 |
| Auszahlungen aus der Tilgung von Leasingverbindlichkeiten | -656 | -310 |
| Cash flow aus Finanzierungstätigkeit | -70.943 | 17.208 |
| Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds | 60.448 | -23.073 |
| Finanzmittelfonds am Anfang der Periode | 47.767 | 70.840 |
| Finanzmittelfonds am Ende der Periode | 108.215 | 47.767 |

**KONZERNANHANG der
GSW Immobilien GmbH
für das Geschäftsjahr 2008
nach IFRS**

ALLGEMEINE ANGABEN

(1) ENTSTEHUNG DES KONZERNS

Die GSW Immobilien Berlin GmbH (im Folgenden: "GSW") und ihre Tochterunternehmen (im Folgenden zusammen "GSW-Gruppe") zählen zu den größten Wohnungsunternehmen im Land Berlin. Zum 31. Dezember 2008 bewirtschaftet und verwaltet die Gruppe in Berlin und Umgebung 50.108 eigene Wohnungen. Ergänzend zur Verwaltung von eigenen Wohnimmobilien werden 942 Gewerbeimmobilien im Bestand gehalten. Die GSW, die 1924 gegründet wurde, ist in der Charlottenstrasse 4, 10969 Berlin, geschäftsansässig und beim Handelsregister des Amtsgerichtes Charlottenburg unter HRB 418 B eingetragen.

Mit Kaufvertrag vom 27. Mai 2004 erwarb die Cerberus/Whitehall AcquiCo GmbH (im Folgenden: "AcquiCo") einen Geschäftsanteil von 84% an der GSW. Weitere 10% der Geschäftsanteile wurden gemäß Kaufvertrag durch die Contest Beteiligungs GmbH erworben, jeweils 3% durch die mit den Fondsgesellschaften Whitehall und Cerberus verbundenen W2001 Capitol B.V. und Lekku Holding B.V. Durch den Erwerb wurde die bisher bestehende gesellschaftsrechtliche Bindung der GSW an das Land Berlin beendet. Die Geschäftsanteile an der Contest Beteiligungs GmbH wurden durch die AcquiCo mit Geschäftsanteilskauf- und Übertragungsvertrag vom 27. Juli 2004 erworben. Die Übertragung der Geschäftsanteile an der GSW und den mit ihr verbundenen Unternehmen auf die AcquiCo bzw. die mit ihr verbundenen Unternehmen erfolgte am 29. Juli 2004.

Mit Verschmelzungsvertrag und Zustimmungsbeschlüssen der Gesellschafter der AcquiCo vom 28. März 2006 wurde die AcquiCo durch Übertragung ihres Vermögens unter Auflösung der Gesellschaft auf die GSW verschmolzen. Zum Zeitpunkt der Verschmelzung hielten die Lekku Holding B.V. 50%, die W2001 Capitol B.V. 49% sowie die Archon Group Deutschland GmbH 1% der Geschäftsanteile der AcquiCo. Als Gegenleistung für die aufgrund der Verschmelzung untergehenden Geschäftsanteile der Gesellschafter an der AcquiCo wurden den Gesellschaftern die bisher der AcquiCo zustehenden Geschäftsanteile an der GSW gewährt, so dass nach Durchführung der Verschmelzung die Lekku Holding B.V. zwei Geschäftsanteile von insgesamt EUR 5.000.000 (50,00%), die W2001 Capitol B.V. zwei Geschäftsanteile von insgesamt EUR 4.911.350 (49,11%) sowie die Archon Group Deutschland GmbH einen Geschäftsanteil von EUR 88.650 (0,89%) hält. Die Übertragung erfolgte im Innenverhältnis zwischen AcquiCo und GSW zum 2. Januar 2006. Die Verschmelzung wurde am 23. Mai 2006 in das Handelsregister eingetragen.

(2) KONSOLIDIERUNGSGRUNDSÄTZE

In den Konzernabschluss der GSW-Gruppe sind alle Tochterunternehmen einbezogen, bei denen die GSW direkt oder indirekt die Möglichkeit zur Beherrschung der Finanz- und Geschäftspolitik dieser Gesellschaften hatte.

Für von Dritten erworbene Unternehmen erfolgt die Kapitalkonsolidierung zum Erwerbszeitpunkt nach der Erwerbsmethode. Als Erwerbszeitpunkt wird dabei der Zeitpunkt definiert, an dem die Möglichkeit der Beherrschung des Reinvermögens und der finanziellen und operativen Handlungen des erworbenen Unternehmens auf die GSW-Gruppe übergeht. Im Rahmen der Erwerbsmethode werden die Anschaffungskosten der erworbenen Anteile mit dem anteiligen Zeitwert der erworbenen Vermögenswerte, Schulden und Eventualverbindlichkeiten des Tochterunternehmens zum Erwerbszeitpunkt verrechnet. Ein aus der Verrechnung entstehender positiver Unterschiedsbetrag wird als derivativer Geschäfts- oder Firmenwert aktiviert. Aus der Kapitalkonsolidierung zum Erwerbszeitpunkt entstehende negative Unterschiedsbeträge werden sofort erfolgswirksam aufgelöst.

Aufwendungen und Erträge sowie Forderungen und Verbindlichkeiten zwischen konsolidierten Unternehmen werden eliminiert. Zwischenergebnisse werden herausgerechnet.

Unternehmen, die die GSW-Gruppe gemeinschaftlich mit anderen Partnern führt sowie assoziierte Unternehmen, bei denen die GSW-Gruppe über einen maßgeblichen Einfluss auf die Finanz- und Geschäftspolitik verfügt, ohne jedoch die Möglichkeit zur Beherrschung derselben zu haben, werden nach der Equity-Methode in den Konzernabschluss einbezogen. Der Einbeziehung nach der Equity-Methode werden die IFRS-Abschlüsse dieser Unternehmen zugrunde gelegt. Verluste aus assoziierten und Gemeinschaftsunternehmen, die den Beteiligungsbuchwert bzw. sonstige langfristige Forderungen aus der Finanzierung dieser Unternehmen übersteigen, werden nicht erfasst, sofern keine Nachschusspflicht besteht.

Die Abschlüsse der GSW sowie der einbezogenen Tochter-, assoziierten und Gemeinschaftsunternehmen werden nach einheitlichen Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden aufgestellt. Die Abschlüsse der einbezogenen Tochter-, assoziierten und Gemeinschaftsunternehmen sind auf den Abschlussstichtag der GSW erstellt worden.

Hinsichtlich der erstmaligen Einbeziehung von Tochter-, assoziierten und Gemeinschaftsunternehmen in den IFRS-Konzernabschluss zum 31. Dezember 2008 wird auf Ziffer (3)(b) verwiesen.

(3) GRUNDLAGEN DES KONZERNABSCHLUSSES

Der Konzernabschluss der GSW zum 31. Dezember 2008 wurde nach den vom International Accounting Standards Board (IASB) verabschiedeten und veröffentlichten International Financial Reporting Standards (IFRS), wie sie in der Europäischen Union anzuwenden sind, aufgestellt. Die Aufstellung des Konzernabschlusses erfolgte in Anwendung der Regelungen der Verordnung (EG) Nr. 1606/2002 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 19. Juli 2002 betreffend der Anwendung internationaler Rechnungslegungsstandards i.V.m. § 315a Abs. 3 HGB unter Berücksichtigung der ergänzenden handelsrechtlichen Vorschriften. Die Anforderungen der IFRS wurden vollständig erfüllt und führen zur Vermittlung eines den tatsächlichen Verhältnissen entsprechenden Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der GSW-Gruppe.

Einzelne Posten der Gewinn- und Verlustrechnung sowie der Bilanz sind zur Verbesserung der Übersichtlichkeit der Darstellung zusammengefasst. Diese Posten werden im Anhang erläutert. Die Gewinn- und Verlustrechnung ist nach dem Umsatzkostenverfahren gegliedert.

Der Konzernabschluss wurde in Euro aufgestellt. Sofern nicht anderweitig angegeben, sind alle Beträge in Tausend Euro (TEUR) angegeben.

Die Aufstellung des Konzernabschlusses erfolgt grundsätzlich auf der Basis einer Bilanzierung der Vermögenswerte und Schulden zu fortgeführten Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten. Davon ausgenommen sind als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien, eigen genutzte Immobilien und derivative Finanzinstrumente, die zum am Bilanzstichtag geltenden Zeitwert angesetzt werden.

Der Konzernabschluss und der Konzernlagebericht werden im elektronischen Bundesanzeiger veröffentlicht.

Die GSW hat eine grundlegende Überarbeitung der Konzernrichtlinien zur Harmonisierung an die marktüblichen Gepflogenheiten durchgeführt. In diesem Zusammenhang hat die GSW im Geschäftsjahr 2008 retrospektive Änderungen der Bilanzierungsmethoden, Änderungen in der Präsentation der Darstellung sowie weitere redaktionelle Änderungen vorgenommen. Diese Änderungen wurden einer Nachtragsprüfung unterzogen. Zur Darstellung der vorgenommenen Änderungen wird auf Ziffer (4) (v) und (w) verwiesen.

(a) Konsolidierungskreis

Der Umfang des Konsolidierungskreises der GSW-Gruppe ergibt sich aus folgender Aufstellung:

| | 31.12.2008 | 31.12.2007 |
|--|------------|------------|
| Vollkonsolidierte Gesellschaften | 15 | 14 |
| Nach der Equity-Methode einbezogene assoziierte Unternehmen | 0 | 1 |
| Nach der Equity-Methode einbezogene Gemeinschaftsunternehmen | 0 | 1 |

Der Konsolidierungskreis ist aus der Beteiligungsübersicht unter Ziffer (33) ersichtlich.

(b) Unternehmenserwerbe

Mittels Zusatzvereinbarung vom 24.07.2008 zum Joint Venture Vertrag ist der GSW das Recht eingeräumt worden, bis zum 31.12.2008 zu denen sich bereits in ihrem Besitz befindlichen 51% der Anteile an der Facilita Berlin GmbH auch die Geschäftsanteile der WISAG Facility Management Holding GmbH & Co. KG von 49% an der Facilita Berlin GmbH zu erwerben. Bereits mit Abschluss dieser Zusatzvereinbarung wurde der GSW ein potientiellles Stimmrecht und die Beherrschungsmöglichkeit über die Facilita Berlin GmbH gemäß IAS 27.14 und 27.15 eingeräumt, so dass zum Erwerbszeitpunkt 24.07.2008 der Wechsel des Einbezugs der Facilita Berlin GmbH in den Konzern von der Equity-Methode zur Vollkonsolidierung erfolgte.

Die GSW übte die einseitige Kaufoption am 10.12.2008 aus und erwarb die Anteile der WISAG Facility Management Holding GmbH & Co. KG zu Anschaffungskosten von EUR 125.501,00. Davon entfielen EUR 122.501,00 auf den Kaufpreis und EUR 3.000,00 auf dem Zusammenschluss direkt zurechenbare Kosten. Der Kaufpreis wurde am 29.12.2008 an den Verkäufer überwiesen. Variable Kaufpreisbestandteile wurden nicht vereinbart.

Die Umsatzerlöse des zusammengeschlossenen Unternehmens für die Berichtsperiode unter der Annahme, dass der Erwerbszeitpunkt am Anfang der Berichtsperiode läge, würden sich um TEUR 5.747 auf TEUR 376.271 erhöhen.

Der Gewinn des zusammengeschlossenen Unternehmens für die Berichtsperiode unter der Annahme, dass der Erwerbszeitpunkt am Anfang der Berichtsperiode läge, würde sich um TEUR 426 auf TEUR 107.249 verringern

Die Zeitwerte der durch die Einbringung zugegangenen Vermögenswerte und Schulden inkl. der Überleitung auf den Mittelzufluss aus Unternehmenserwerben ergeben sich wie folgt:

| Facilita Berlin GmbH | Buchwert (TEUR) | Zeitwert (TEUR) |
|---|--------------------|--------------------|
| Immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen | 58 | 58 |
| Aktive latente Steuern | 371 | 371 |
| Forderungen aus Lieferungen und Leistungen | 792 | 792 |
| Sonstige Forderungen und Vermögenswerte | 218 | 218 |
| Flüssige Mittel | 1.474 | 1.474 |
| Sonstige Rückstellungen | -1.196 | -1.196 |
| Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen | -760 | -760 |
| Sonstige Verbindlichkeiten | -1.956 | -1.956 |
| Nettoreinvermögen ohne Unterschiedsbeträge | -999 | -999 |
| Unterschiedsbetrag aus Kapitalkonsolidierung (Firmenwert) | | 1.125 |
| Anschaffungskosten | | 126 |
| abzüglich erworbene flüssige Mittel | | -1.474 |
| Mittelzufluss (-) / Mittelabfluss (+) aus Unternehmenserwerben | | -1.348 |

(c) Unternehmensveräußerungen

Mit Kommanditanteilskauf- und Abtretungsvertrag vom 30.10.2008 und Zusatzvereinbarung zum Kommanditanteilskauf- und Abtretungsvertrag vom 20.01.2009 veräußerte die GSW sämtliche sich in ihrem Besitz befindlichen Anteile von 49% an der MVV Energiedienstleistungen Wohnen GmbH & Co. KG an die MVV Energiedienstleistungen GmbH mit Wirkung zum 01.10.2008. Durch den Verkauf der Anteile hat die GSW ihren maßgeblichen Einfluss auf die MVV Energiedienstleistungen Wohnen GmbH & Co. KG verloren, so dass der Ansatz der Anteile mittels der Equity-Methode entfällt.

Der Verkaufspreis für die Anteile betrug TEUR 13.000 und wurde am 29.12.2008 vom Käufer an die GSW überwiesen.

Der Buchwert zum 01.10.2008 betrug 2.853 TEUR.

(4) ERLÄUTERUNG DER BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN**(a) Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien**

Unter den als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien werden die Immobilien der GSW-Gruppe ausgewiesen, die zur Erzielung von Mieteinnahmen bzw. zur Wertsteigerung gehalten werden.

Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien, die zur Veräußerung vorgesehen sind und deren Veräußerung innerhalb der nächsten 12 Monate als höchstwahrscheinlich angesehen wird, werden gemäß IFRS 5 unter den zur Veräußerung vorgesehenen Vermögenswerten im kurzfristigen Vermögen bilanziert; die Bewertung erfolgt konsistent zur Bewertung der unter den als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien geführten Beständen.

Bei Immobilien, die die GSW-Gruppe sowohl selbst nutzt als auch fremdvermietet, erfolgt eine Trennung, sofern eine rechtliche Möglichkeit zur Teilung des entsprechenden Objektes besteht und weder die eigengenutzte noch die fremdvermietete Komponente unwesentlich ist. Der fremdvermietete Teil wird den als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien zugeordnet, während der eigengenutzte Teil unter den Sachanlagen bilanziert wird. Für die Zuordnung der Komponenten wird das Verhältnis der jeweiligen Flächen verwendet.

Die als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien werden im Zeitpunkt des Erwerbs mit den Anschaffungskosten bilanziert. Nachfolgend werden die Immobilien entsprechend des in IAS 40 vorgesehenen Wahlrechtes zum Zeitwert bilanziert. Änderungen der Zeitwerte der Immobilien werden erfolgswirksam erfasst.

Entsprechend dieses Grundsatzes werden spätere Kosten für den Ausbau, für die teilweise Ersetzung oder Instandhaltung der Immobilie (IAS 40.17) aktiviert, soweit sich nach dem Komponentenansatz (IAS 40.19) der Ersatz von Teilen einer Einheit ergibt und die Kosten zuverlässig messbar sind. Des Weiteren ergibt sich eine Aktivierung, wenn sich aus den Aktivitäten ein erhöhter zukünftiger Nutzen ergibt und die Kosten zuverlässig messbar sind. Die aktivierten Kosten werden nicht planmäßig abgeschrieben, da in Verbindung mit dem Wahlrecht des IAS 40 zur Bilanzierung des Zeitwertes generell keine planmäßige Abschreibung vorgenommen wird.

Die Bestimmung der Zeitwerte erfolgte durch die GSW mittels eines standardisierten und zertifizierten Bewertungsmodells. Auf Ebene einzelner homogener Wirtschaftseinheiten wurden die Objekte unter Berücksichtigung von Lage, Zustand, Ausstattung, der aktuellen Vertragsmiete und Ihrer Entwicklungspotenziale einzeln betrachtet. Die durch die GSW ermittelten beizulegenden Zeitwerte entsprechen den gemäß International Accounting Standard definierten Marktwerten, zu welchen Immobilien zwischen sachverständigen, vertragswilligen und voneinander unabhängigen Geschäftspartnern getauscht werden könnten (IAS 40.5 rev.).

Die Bestimmung der Marktwerte erfolgte auf Grundlage der prognostizierten Netto-Zahlungszuflüsse aus der Bewirtschaftung der Objekte unter Nutzung der Discounted Cash Flow-Methode (DCF-Methode). Bei Objekten ohne positiven Cash Flow (in der Regel unbebaute Grundstücke bzw. leerstehende Gebäude) wurde der Marktwert durch das Vergleichswertverfahren oder ggf. das

Liquidationswertverfahren ermittelt. Im Rahmen der DCF-Bewertung wurde ein Detailplanungszeitraum von zehn Jahren berücksichtigt. Nach dem Ende des zehnten Jahres wurde ein Verkaufswert angesetzt, der sich durch Kapitalisierung des prognostizierten Jahresreinertrages der elften Periode ermittelt.

Im ersten Jahr des Detailplanungszeitraums wurde von den vertraglich vereinbarten Mieteinnahmen der jeweiligen Immobilie und weiteren objektspezifischen Wertparametern ausgegangen. Die Nettokaltmiete der vermieteten Wohnungen des bewerteten Vermögensbestandes zum Stichtag beträgt EUR 4,67 je m² (2007: EUR 4,55 je m²). Die weitere Entwicklung der Jahresmiete wurde auf der Basis individueller Annahmen über den Planungszeitraum prognostiziert. Dabei wurde zwischen Einnahmen aus bestehenden Altmietverträgen und Neuvermietungen aufgrund prognostizierter Fluktuation unterschieden. Die Mieten der Altmietverträge werden im Rahmen der gesetzlichen Möglichkeiten entwickelt, wobei unter Berücksichtigung von Lage- und Objekteigenschaften auch eine individuelle Obergrenze abweichend von der ortsüblichen Vergleichsmiete des Objektes festgelegt wurde. Zur Ableitung der Marktmiete für Neuvermietungen wurden Mietspiegel und Mietangebote von Vergleichsobjekten sowie aktuelle Vermietungen herangezogen. Die Marktmiete erhöht sich jährlich um einen individuell ermittelten Steigerungssatz. Die angesetzten Marktmietsteigerungen bewegen sich in einer Spanne von 0,0% bis 2,5% und basieren auf den durchschnittlichen Steigerungssätzen der Ortsteillagen (Marktdaten) welche sofern notwendig an die spezifischen Objektpotenziale angepasst wurden. Ebenso wie die Mietentwicklung orientiert sich auch Leerstandsentwicklung an den Durchschnittswerten der Ortsteile und wurde sofern erforderlich objektspezifisch – unter Berücksichtigung der Lage- und Objekteigenschaften – angepasst. Die Leerstandsquote nach Wohn- und Gewerbefläche beträgt zum Bewertungsstichtag 6,1 % (2007: 7,5%).

Öffentlich geförderte Immobilien wurden je nach Vorliegen und Dauer einer möglichen Mietpreisbindung unterschiedlich behandelt. Bei geförderten Wirtschaftseinheiten ohne Mietpreisbindung wurden Mietanpassungen analog der Vorgehensweise bei preisfreien Objekten vorgenommen. Bei Objekten, bei denen die Mietpreisbindung vor dem Jahr 2017 endet, wurde nach Ablauf der Mietpreisbindung ebenfalls so verfahren. Bei Objekten, bei denen die Mietpreisbindung über das Jahr 2017 hinausgeht, wurden innerhalb der zehn Jahre Mietanpassungen – in beide Richtungen – vorgesehen, wenn der Mietzins bei einer signifikanten Anzahl von im Jahr 2008 neu abgeschlossenen Mietverträgen vom durchschnittlichen Mietzins der Wirtschaftseinheit abweicht. Mietzuschüsse werden in ihrer tatsächlich zu erwartenden Höhe als Zahlungsströme in die Bewertung aufgenommen.

Für reaktive und periodische Instandhaltungsmaßnahmen wird je nach Objektzustand und Baujahr ein Instandhaltungskostensatz zwischen EUR 7,00 je m² und EUR 12,00 je m² p.a. zugrunde gelegt. Weiterhin wurde für Neuvermietungen je nach Objektzustand ein zusätzlicher Kostenansatz für Wiedervermietung zwischen EUR 25,00 je m² und EUR 35,00 berücksichtigt. Verwaltungskosten werden mit EUR 220,00 pro Mieteinheit p.a. und EUR 31,35 pro Parkplatz p.a. angenommen. Das Mietausfallwagnis wird mit 1,75% prognostiziert (2007: 2,0%).

Der Verkauf von Wirtschaftseinheiten bzw. Verkäufe einzelner Wohnungen an Mieter, Eigennutzer oder Kapitalanleger wird nicht vorgesehen.

Der Diskontierung der Zahlungsströme werden marktübliche und laufzeitkongruente Diskontierungssätze von durchschnittlich 5,73% (2007: 5,87%) und marktübliche Kapitalisierungssätze der ewigen Rente von durchschnittlich 5,24% zugrunde gelegt, die basierend auf dem tatsächlichen Bewirtschaftungskostenverhältnis objektspezifisch berechnet wurden und das individuelle Chancen-/Risikoprofil der Immobilien widerspiegeln sollen. Dabei sind in die Bestimmung eines angemessenen Zinssatzes neben Lagekriterien insbesondere der Objekttyp, die Vermietungssituation, der Objektzustand, Verkaufspotenziale und mögliche öffentliche Förderungen eingeflossen.

Die unbebauten Grundstücke mit einer Fläche von rund 105 ha (2007: 106 ha) zum 31. Dezember 2008 wurden auf der Grundlage der vom Berliner Gutachterausschuss veröffentlichten aktuellen Bodenrichtwerte ermittelt, wobei die jeweilige Flächennutzung sowie eventuell weitere Sondermerkmale der einzelnen Grundstücksflächen in Betracht gezogen wurden.

(b) Immaterielle Vermögenswerte

Erworbene immaterielle Vermögenswerte werden mit ihren Anschaffungskosten aktiviert.

Bei den erworbenen immateriellen Vermögenswerten, die eine bestimmbare Nutzungsdauer aufweisen, handelt es sich um Softwarelizenzen mit einer erwarteten wirtschaftlichen Nutzungsdauer von 3 Jahren und ERP Softwaresysteme mit einer erwarteten wirtschaftlichen Nutzungsdauer von 5 Jahren, die ab dem Zeitpunkt der Bereitstellung linear über die erwartete wirtschaftliche Nutzungsdauer abgeschrieben werden.

Der erworbene Geschäfts- oder Firmenwert wird mit seinen Anschaffungskosten aktiviert und zu Anschaffungskosten abzüglich aller kumulierter Wertminderungsaufwendungen bewertet.

In der GSW-Gruppe bestehen keine selbst erstellten immateriellen Vermögenswerte.

(c) Sachanlagen

Vermögenswerte des Sachanlagevermögens werden zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten aktiviert und planmäßig linear entsprechend der voraussichtlichen wirtschaftlichen Nutzungsdauer abgeschrieben. Nachträgliche Aufwendungen werden aktiviert, wenn diese zu einer Änderung des Nutzungszwecks bzw. zu einer Erhöhung des Nutzungswertes der Sachanlage führen. Änderungen der Restwerte bzw. der Nutzungsdauern, die während der Nutzung der Vermögenswerte eintreten, werden in der Bemessung der Abschreibungsbeträge berücksichtigt.

Von der Bilanzierung zu fortgeführten Anschaffungs- oder Herstellungskosten ausgenommen sind eigengenutzte Immobilien, die in Ausübung des Wahlrechtes des IAS 16 zum Zeitwert bilanziert werden. Die aus der Neubewertung resultierenden Anpassungen werden erfolgsneutral im kumulierten übrigen Eigenkapital bilanziert, sofern die Anpassung aus einer Aufstockung des bilanzierten Wertes über die Anschaffungskosten resultiert. Die auf die Zeitwerte vorgenommenen plan- und außerplanmäßigen Abschreibungen sowie Zeitwertminderungen, soweit diese keine Kompensation von in Vorperioden erfolgsneutral vorgenommenen Aufstockungen darstellen, werden erfolgswirksam vereinnahmt.

Gewinne oder Verluste aus dem Abgang von Vermögenswerten des Anlagevermögens werden in den sonstigen betrieblichen Erträgen oder Aufwendungen ausgewiesen.

Die planmäßigen Abschreibungen erfolgen konzerneinheitlich über die folgenden Nutzungsdauern:

| | Nutzungsdauer in Jahren |
|---|------------------------------------|
| Selbstgenutzte Immobilien | 25 |
| Technische Anlagen und Maschinen | 5-10 |
| Sonstige Betriebs- und Geschäftsausstattung | 3-13 |

Entsprechend der neuen gesetzlichen Regelung (ab 01.01.2008) zur Abschreibung geringwertiger Wirtschaftsgüter werden geringwertige Wirtschaftsgüter bis zu einem Betrag von 150 Euro netto sofort im Zugangsjahr voll abgeschrieben. Wirtschaftsgüter zwischen 150,01 und 1.000 Euro netto mit einer jährlichen Gruppenbildung werden über 5 Jahre linear abgeschrieben.

Die Behandlung für geringwertige Wirtschaftsgüter erfolgt in Anlehnung an das deutsche Steuerrecht. Abweichungen zur wirtschaftlichen Nutzungsdauer werden als unwesentlich erachtet.

(d) Außerplanmäßige Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen

Die GSW-Gruppe überprüft immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen gemäß IAS 36 auf die Notwendigkeit außerplanmäßiger Abschreibungen.

Eine außerplanmäßige Abschreibung auf immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen wird vorgenommen, sofern aufgrund bestimmter Ereignisse oder Entwicklungen der Buchwert der Vermögenswerte nicht mehr durch den zu erwartenden Zeitwert abzüglich der erwarteten Verkaufskosten bzw. den diskontierten Netto-Zahlungsstrom aus einer weiteren Nutzung gedeckt ist. Die Zahlungsströme werden ebenfalls mit einem Kapitalkostensatz, der sich an Vergleichsunternehmen orientiert, diskontiert. Sofern eine Ermittlung des erzielbaren Betrages für einzelne Vermögenswerte nicht möglich ist, erfolgt die Bestimmung der Zahlungsströme für die nächst höhere Gruppe von Vermögenswerten, für die ein derartiger Zahlungsstrom ermittelt werden kann.

Zuschreibungen werden vorgenommen, sofern in den Folgeperioden die Gründe für die außerplanmäßige Abschreibung entfallen sind. Die Zuschreibung erfolgt dabei höchstens auf den Betrag, der sich ohne die Vornahme der außerplanmäßigen Abschreibung ergeben hätte.

Im Geschäftsjahr 2008 ergab sich keine Notwendigkeit zur Vornahme einer außerplanmäßigen Abschreibung auf die immateriellen Vermögenswerte bzw. Sachanlagen.

Aufgrund der Bilanzierung der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien zum Zeitwert sind diese nicht Gegenstand des Werthaltigkeitstests nach IAS 36.

(e) Finanzanlagen und Wertpapiere

Finanzielle Vermögenswerte werden in der GSW-Gruppe grundsätzlich zum Erfüllungstag bilanziert.

Anteile an Tochterunternehmen, die aufgrund ihrer Unwesentlichkeit nicht konsolidiert werden, sowie die unter den sonstigen Finanzanlagen und Wertpapieren ausgewiesenen von der GSW-Gruppe gehaltenen Fondsanteile werden gemäß IAS 39 für Bewertungszwecke in die Kategorie „zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte“ (available for sale financial assets) klassifiziert. Die übrigen sonstigen Finanzanlagen und Wertpapiere werden gemäß IAS 39 ebenfalls der Kategorie „zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte“ zugeordnet. Zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte werden zum Bilanzstichtag mit dem Zeitwert bzw., sofern dieser nicht bzw. nicht zuverlässig zu ermitteln ist, mit den fortgeführten Anschaffungskosten bilanziert. Da sich die Zeitwerte der von der GSW-Gruppe gehaltenen Fondsanteile nicht über geeignete Bewertungsmethoden ableiten lassen, werden diese Fondsanteile zu fortgeführten Anschaffungskosten bilanziert. Die Anteile an Tochterunternehmen sind nicht notiert. Der Zeitwert dieser Instrumente kann nicht verlässlich bestimmt werden, da die Ergebnisse in Abhängigkeit von individuellen Annahmen sehr breit schwanken. Für die Instrumente gibt es keinen Markt. Zur Zeit besteht nicht die Absicht, derartige Beteiligungen in nächster Zeit zu veräußern.

Im Geschäftsjahr 2008 wurden Vermögenswerte der Kategorie „zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte“ mit einem Buchwert von TEUR 2.853 (2007: TEUR 2.621) veräußert, der Veräußerungserfolg belief sich auf TEUR 10.147 (2007: 12.479).

Von der Möglichkeit Finanzanlagen und Wertpapiere bei ihrem erstmaligen Ansatz als erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert zu bewertende finanzielle Vermögenswerte („Financial Assets at Fair Value Through Profit and Loss“) zu designieren, hat der GSW-Konzern bislang kein Gebrauch gemacht.

Zum Zeitpunkt des Zugangs erfolgt für die „AFS Finanzinstrumente“ die Bewertung zum Fair Value. Das Ergebnis aus der Folgebewertung zum Fair Value wird erfolgsneutral in einer gesonderten Position des Eigenkapitals (Neubewertungsrücklage) ausgewiesen.

Bei einer Veräußerung des finanziellen Vermögenswerts wird das in der Neubewertungsrücklage bilanzierte kumulierte Bewertungsergebnis aufgelöst und das realisierte Ergebnis in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst.

Im Falle einer Wertminderung wird die Neubewertungsrücklage um den Wertminderungsbetrag korrigiert und der entsprechende Betrag unmittelbar in der Gewinn- und Verlustrechnung berücksichtigt. Tritt im Anschluss eine Wertaufholung ein, erfolgt die Zuschreibung der Wertminderung bei Fremdkapitaltiteln erfolgswirksam und bei Eigenkapitaltiteln erfolgsneutral. Werden die AFS-Instrumente jedoch zu Anschaffungskosten bilanziert, da der Fair Value nicht verlässlich bestimmbar ist, dann erfolgen Wertminderungen erfolgswirksam und es besteht ein Wertaufholungsverbot.

(f) Bilanzierung von Miet- und Leasingverhältnissen als Leasingnehmer

Gemietete oder geleaste Vermögenswerte, die gemäß IAS 17 im wirtschaftlichen Eigentum der GSW-Gruppe stehen (*finance lease*), werden mit dem Barwert der Miet- bzw. Leasingraten oder, sofern niedriger, mit dem Zeitwert des Miet- bzw. Leasingobjektes im Anlagevermögen aktiviert und planmäßig linear abgeschrieben. Sofern das Eigentum zum Ende der Leasinglaufzeit auf die GSW-Gruppe übergeht, entspricht die Abschreibungsdauer der wirtschaftlichen Nutzungsdauer, ansonsten der Leasinglaufzeit des Leasinggegenstandes. Der Barwert der Zahlungsverpflichtungen aus den künftigen Miet- und Leasingraten wird als Verbindlichkeit passiviert und nachfolgend durch den in den Miet- bzw. Leasingzahlungen enthaltenen Tilgungsanteil gemindert.

Zu den Verträgen, bei denen das wirtschaftliche Eigentum der GSW-Gruppe zugeordnet wird, zählen auch bestimmte Vereinbarungen, bei denen die GSW-Gruppe ein Nutzungsrecht an einem spezifischen Vermögenswert eingeräumt bekommen hat und eine Komponente der Vergütung in einer nutzungsunabhängigen Gebühr besteht. Derartige Verträge sind gemäß IFRIC 4 nach den Regelungen des IAS 17 zu klassifizieren.

Miet- und Leasingverhältnisse, bei denen der GSW-Gruppe kein wirtschaftliches Eigentum zuzurechnen ist, werden als *operating lease* klassifiziert. Die aus diesen Vereinbarungen resultierenden Aufwendungen werden im Zeitpunkt der Nutzung der entsprechenden Miet- und Leasinggegenstände verursachungsgerecht erfasst.

(g) Bilanzierung von Miet- und Leasingverhältnissen als Leasinggeber

Die bei der GSW-Gruppe im Bestand gehaltenen Immobilien umfassen sowohl Wohnimmobilien als auch gewerbliche Immobilien, die von der GSW-Gruppe vermietet werden.

Die Mietverträge für die Wohnimmobilien sind grundsätzlich entsprechend der gesetzlichen Regelungen durch Rechte gekennzeichnet, die dem Mieter eine kurzfristige Kündigungsmöglichkeit einräumen. Insofern sind diese Verträge gemäß IAS 17 als *operating lease* zu klassifizieren, da die wesentlichen Risiken und Chancen für die Immobilie bei der GSW-Gruppe verbleiben. Die GSW-Gruppe bilanziert die Immobilien mit dem Zeitwert nach IAS 40 weiterhin im Bestand. Bei den Gewerbeimmobilien sind die Risiken und Chancen ebenfalls der GSW-Gruppe zuzuordnen, so dass auch diese Immobilien durch die GSW-Gruppe unter den als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien mit dem Zeitwert bilanziert werden.

(h) Entwicklungsleistungen für Immobilien und sonstige Vorräte

Die sonstigen Vorräte werden zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten angesetzt, die auf der Grundlage eines gewichteten Durchschnittswertes bzw. der Leistungserstellung zurechenbaren Einzelkosten sowie produktionsbezogenen Gemeinkosten erfolgt. Zum Bilanzstichtag erfolgt eine Bewertung der Vorräte zum jeweils niedrigeren Betrag von Anschaffungs- oder Herstellungskosten und realisierbarem Nettoveräußerungswert.

(i) Forderungen und sonstige Vermögenswerte

Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Vermögenswerte werden im Zeitpunkt der Erstbilanzierung mit ihren Zeitwerten zuzüglich Transaktionskosten angesetzt. Die Folgebewertung erfolgt zu fortgeführten Anschaffungskosten.

Von der Möglichkeit finanzielle Vermögenswerte bei ihrem erstmaligen Ansatz als erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert zu bewertende finanzielle Vermögenswerte („Financial Assets at Fair Value Through Profit and Loss“) zu designieren, hat der GSW-Konzern bislang keinen Gebrauch gemacht.

Ausfallrisiken werden durch angemessene Wertberichtigungen unter Berücksichtigung der erwarteten Cash Flows berücksichtigt, die auf Grund von Erfahrungswerten und individuellen Risikoeinschätzungen ermittelt werden. Dabei wird bei zu fortgeführten Anschaffungskosten bewerteten Finanzinstrumenten zwischen Einzelwertberichtigungen und pauschalisierten Wertberichtigungen differenziert.

Die Risikoeinschätzungen werden anhand folgender Kriterien unternommen:

- (1) erhebliche finanzielle Schwierigkeiten des Emittenten oder des Schuldners;
- (2) Vertragsbruch (bspw. der Ausfall oder Verzug von Zins- oder Tilgungszahlungen);
- (3) Zugeständnisse von Seiten des Kreditgebers an den Kreditnehmer infolge wirtschaftlicher oder rechtlicher Gründe im Zusammenhang mit den finanziellen Schwierigkeiten des Kreditnehmers, die der Kreditgeber ansonsten nicht gewähren würde;
- (4) erhöhte Wahrscheinlichkeit, dass der Kreditnehmer in Insolvenz oder ein sonstiges Sanierungsverfahren zu gehen hat;
- (5) das Verschwinden eines aktiven Marktes für den Vermögenswert;
- (6) beobachtbare Daten, die auf eine messbare Verringerung der erwarteten künftigen Cash-Flows aus einer Gruppe von finanziellen Vermögenswerten seit deren erstmaligem Ansatz hinweisen, obwohl die Verringerung noch nicht einzelnen finanziellen Vermögenswerten der Gruppe zugeordnet werden kann, einschließlich:
 - (a) nachteilige Veränderungen beim Zahlungsstand von Schuldnern in der Gruppe;
 - (b) volkswirtschaftliche oder regionale wirtschaftliche Bedingungen, die mit Ausfällen bei den Vermögenswerten der Gruppe korrelieren.

Bei der Einzelwertberichtigung handelt es sich um die Wertberichtigung eines finanziellen Vermögenswerts bei der es nicht wahrscheinlich ist, dass alle vertraglich vereinbarten Zahlungen (Zins und/oder Tilgung) bei Fälligkeit zu erzielen sind.

(j) Flüssige Mittel

Die flüssigen Mittel umfassen Bankguthaben und Kassenbestände.

(k) Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte

Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien werden unter den zur Veräußerung bestimmten Vermögenswerten ausgewiesen, sofern eine Veräußerung der Immobilie innerhalb der nächsten 12 Monate als höchstwahrscheinlich angesehen wird. Eine Klassifizierung entsprechend IFRS 5 erfolgt nur dann, wenn die Immobilien im gegenwärtigen Zustand zu Bedingungen, die für den Verkauf derartiger Vermögenswerte gängig und üblich sind, sofort veräußerbar sind. Die Bewertung der Immobilien erfolgt entsprechend IFRS 5 zum niedrigeren Wert aus Buchwert und beizulegendem Zeitwert.

(l) Pensionsrückstellungen

Rückstellungen für Pensions- und ähnliche Verpflichtungen werden gemäß IAS 19 nach dem Anwartschaftsbarwertverfahren unter Berücksichtigung von zukünftigen Entgelt- und Rentenanpassungen errechnet. In die Pensionsrückstellungen nach IFRS werden auch mittelbare Verpflichtungen einbezogen, sofern die GSW-Gruppe für die Erfüllung der Verpflichtungen durch Zahlung entsprechender Beiträge an den Versorgungsträger eintritt.

Die Bewertung der Pensionsverpflichtungen erfolgt dabei auf Basis von Pensionsgutachten unter Einbeziehung der zur Deckung dieser Verpflichtungen bestehenden Vermögenswerte. Übersteigen die versicherungsmathematischen Gewinne und Verluste, die aus der Veränderung der versicherungsmathematischen Parameter resultieren, 10% des höheren Betrages von Pensionsverpflichtungen bzw. Planvermögen zum Beginn des Geschäftsjahres, erfolgt eine ergebniswirksame Erfassung des die 10%-Grenze übersteigenden Betrages über die Restdienstdauer der aktiven Anspruchsberechtigten.

Dienstzeitaufwand und realisierte versicherungsmathematische Gewinne und Verluste werden im Personalaufwand erfasst. Der in den Pensionsaufwendungen enthaltene Zinsanteil wird als Bestandteil der Zinsaufwendungen ausgewiesen.

(m) Sonstige Rückstellungen

Die sonstigen Rückstellungen berücksichtigen alle erkennbaren rechtlichen und faktischen Verpflichtungen der GSW-Gruppe gegenüber Dritten, deren Erfüllung wahrscheinlich ist und deren Höhe zuverlässig eingeschätzt werden kann. Die Rückstellungen werden entsprechend IAS 37 mit dem erwarteten Erfüllungsbetrag angesetzt. Langfristige Rückstellungen werden auf der Grundlage entsprechender Marktzinssätze mit ihrem auf den Bilanzstichtag abgezinsten Erfüllungsbetrag bilanziert.

(n) Verbindlichkeiten

Verbindlichkeiten werden bei Ersterfassung mit ihrem Zeitwert unter Berücksichtigung von Transaktionskosten sowie Agien und Disagien angesetzt. Der Zeitwert zum Zeitpunkt der Gewährung entspricht dabei dem Barwert der künftigen Zahlungsverpflichtungen auf der Grundlage eines laufzeit- und risikokongruenten Marktzinssatzes.

Die Folgebewertung erfolgt zu fortgeführten Anschaffungskosten unter Anwendung der Effektivzinsmethode, die im Zeitpunkt des Entstehens der Verbindlichkeit bestimmt wird.

Änderungen der Konditionen hinsichtlich der Höhe bzw. des Zeitpunktes der Tilgungen führen zu einer Neuberechnung des Buchwertes der Verbindlichkeit in Höhe des Barwertes auf Grundlage des ursprünglich ermittelten Effektivzinssatzes. Differenzen zu dem bisher angesetzten Buchwert der Verbindlichkeit werden erfolgswirksam erfasst.

Von der Möglichkeit finanzielle Verbindlichkeiten bei ihrem erstmaligen Ansatz als erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert zu bewertende finanzielle Vermögenswerte („Financial Assets at Fair Value Through Profit and Loss“) zu designieren, hat der GSW-Konzern bislang keinen Gebrauch gemacht.

(o) Steuern vom Einkommen und vom Ertrag

Laufende Steuern vom Einkommen und vom Ertrag werden im Zeitpunkt ihrer Entstehung ergebniswirksam erfasst.

Laufende Steuerforderungen und -verbindlichkeiten werden nur saldiert, sofern die Steuern von der gleichen Steuerbehörde erhoben werden und gegeneinander verrechnet werden können.

Latente Steuern werden zur Berücksichtigung zukünftiger steuerlicher Folgen von temporären Differenzen zwischen den steuerlichen Bemessungsgrundlagen der Vermögenswerte und Schulden und deren Wertansätzen im IFRS-Abschluss sowie auf steuerliche Verlustvorträge gebildet. Die Bemessung der latenten Steuern erfolgt dabei auf Grundlage der vom Gesetzgeber zum Ende des jeweiligen Geschäftsjahres erlassenen Regelungen für die Geschäftsjahre, in denen sich die Differenzen ausgleichen bzw. die Verlustvorträge wahrscheinlich genutzt werden. Aktive latente Steuern auf temporäre Differenzen bzw. Verlustvorträge werden nur angesetzt, sofern ihre Realisierbarkeit in Zukunft hinreichend gesichert erscheint.

Aktive und passive latente Steuern werden nur saldiert, sofern sich die latenten Steuern auf Steuern vom Einkommen und vom Ertrag beziehen, die von der gleichen Steuerbehörde erhoben werden und die laufenden Steuern gegeneinander verrechnet werden können.

(p) Derivative Finanzinstrumente

Derivative Finanzinstrumente werden in der GSW-Gruppe zur Absicherung von Zinsrisiken der Immobilienfinanzierung abgeschlossen.

Die Bilanzierung der derivativen Finanzinstrumente erfolgt dabei zu Zeitwerten. Änderungen der Zeitwerte der Derivate, die ungeachtet ihrer wirtschaftlichen Sicherungswirkung die Kriterien des IAS 39 für eine Bilanzierung als Sicherungsgeschäft nicht erfüllen, werden ergebniswirksam berücksichtigt.

Derivate, die im Rahmen von Cash-Flow Hedges als Sicherungsinstrumente eingesetzt werden, dienen der Absicherung zukünftiger, mit Unsicherheit behafteter Zahlungsströme, einschließlich zukünftiger hochwahrscheinlicher Transaktionen. Ein Risiko hinsichtlich der Höhe künftiger Cash-Flows besteht insbesondere für variabel verzinsliche Verbindlichkeiten. Die im Rahmen des Cash-Flow Hedge Accounting eingesetzten derivativen Finanzinstrumente werden zum beizulegenden Zeitwert bilanziert. Das Bewertungsergebnis wird dabei in einen effektiven und ineffektiven Teil zerlegt.

Der effektive Teil entspricht dem Teil des Bewertungsergebnisses, der eine wirksame Sicherung gegen das Cash-Flow-Risiko darstellt. Der effektive Teil wird erfolgsneutral nach Berücksichtigung latenter Steuern in einer gesonderten Position im Eigenkapital erfasst (Sicherungsrücklage).

Der ineffektive Teil des Bewertungsergebnisses wird in der Gewinn- und Verlustrechnung vereinnahmt und im Zinsergebnis ausgewiesen.

Nach Beendigung der Sicherungsbeziehung werden die im Eigenkapital erfassten Beträge immer dann in die Gewinn- und Verlustrechnung überführt, wenn Ergebnisse im Zusammenhang mit dem ehemaligen Grundgeschäft erfolgswirksam werden.

(q) Ertrags- und Aufwandsrealisierung

Erlöse aus der Vermietung und Verpachtung von Immobilien, bei denen die entsprechenden Miet- und Leasingverträge als *operating lease* klassifiziert werden, werden linear über die Laufzeit des Vertrages erfasst. Erlöse aus der Vermietung von Parkplätzen werden ebenfalls linear über die Laufzeit der Verträge erfasst. Mietvergünstigungen werden als Bestandteil der Gesamterlöse aus der Vermietung und Verpachtung erfasst und sind dementsprechend über die Laufzeit des Miet- bzw. Leasingvertrages ertragsmindernd berücksichtigt.

Den Mietern in Rechnung gestellte Nebenkosten werden grundsätzlich mit den entsprechenden Aufwendungen verrechnet und daher nicht als Umsatzerlöse ausgewiesen, da die Erlöse durch die GSW-Gruppe im Interesse Dritter vereinnahmt werden.

Erlöse aus der Veräußerung von Immobilien werden zu dem Zeitpunkt erfasst, in dem die GSW-Gruppe die wesentlichen Risiken und Chancen für die Immobilie auf den Erwerber transferiert. Dieser Transfer kann grundsätzlich dann unterstellt werden, wenn die GSW-Gruppe die Verfügungsrechte,

wie sie gewöhnlich mit dem Eigentum an den Immobilien verbunden sind, und die wirksame Verfügungsmacht über die verkauften Grundstücke an den Verkäufer abgegeben hat. Eine Umsatzrealisierung erfolgt nicht, sofern Renditegarantien, Rückgaberechte des Käufers bzw. wesentliche Leistungsverpflichtungen der GSW-Gruppe gegenüber dem Käufer bestehen.

Erlöse aus der Veräußerung von Immobilien, bei denen die GSW-Gruppe gleichzeitig einen Vertrag über die Anmietung des Objektes schließt, werden entsprechend der Regelungen für *sale leaseback*-Transaktionen nach IAS 17 bilanziert. Erträge, die aus der Veräußerung des Objektes zu einem über dem bisher bilanzierten Buchwert des Objektes resultieren, werden über die Laufzeit des Mietvertrages abgegrenzt, sofern der Mietvertrag als Finanzierungsleasingverhältnis entsprechend IAS 17 zu klassifizieren ist. Bei einer Klassifizierung als *operating lease* erfolgt ebenfalls eine ertragswirksame Auflösung der im Zeitpunkt des Verkaufes abzugrenzenden Differenz zwischen dem Zeitwert und dem Verkaufspreis über die Laufzeit des Mietvertrages. Sofern in derartigen Fällen der Buchwert den Zeitwert überschreitet, erfolgt eine sofortige aufwandswirksame Erfassung dieser Differenz.

Betriebliche Aufwendungen werden mit Inanspruchnahme der Leistung bzw. zum Zeitpunkt ihrer Verursachung ergebniswirksam erfasst.

Zinsen werden periodengerecht als Aufwand bzw. Ertrag erfasst.

Erträge bzw. Aufwendungen aus Gewinnabführungs- bzw. Verlustübernahmeverträgen werden in Höhe des nach den deutschen handelsrechtlichen Rechnungslegungsgrundsätzen ermittelten Ergebnisses mit Ablauf des Geschäftsjahres vereinnahmt. Dividenden werden zum Ausschüttungszeitpunkt vereinnahmt, wobei die Periode der Ausschüttung regelmäßig der Periode des Entstehens eines Rechtsanspruches entspricht.

(r) Zuwendungen der öffentlichen Hand

Ansprüche aus Investitionszulagen werden ab dem Zeitpunkt bilanziert, zu dem die GSW-Gruppe eine hinreichende Sicherheit hinsichtlich der Gewährung der Zuwendungen und der Erfüllung der mit der Gewährung verbundenen Bedingungen hat. Im Zusammenhang mit der Modernisierung von Immobilien gewährte Zulagen werden, sofern es sich um nicht aktivierungsfähige Kosten handelt, im Zeitpunkt der aufwandswirksamen Erfassung der bezuschussten Kosten ertragswirksam vereinnahmt. Bei Zulagen auf aktivierungsfähige Komponenten der Modernisierungskosten erfolgt eine ertragswirksame Vereinnahmung mit Ablauf der Gewährungsbedingungen. Mietzuschüsse werden in den Perioden, für die sie als Zuschuss gewährt worden sind, ertragswirksam vereinnahmt. Bei Förderdarlehen erfolgt die Berücksichtigung der Zinsförderung in dem verwendeten Effektivzinssatz.

(s) Fremdkapitalzinsen

Zinsen, die im Zusammenhang mit der Anschaffung bzw. Herstellung von Immobilien bzw. anderen Sachanlagen stehen, werden in der GSW-Gruppe nicht in die Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten dieser Vermögenswerte einbezogen, sondern im Zeitpunkt der Entstehung aufwandswirksam erfasst.

(t) Transaktionen in Fremdwährung

Einkäufe und Verkäufe in Fremdwährungen werden mit dem zum Zeitpunkt der Transaktion geltenden Tageskurs umgerechnet. Vermögenswerte und Schulden in Fremdwährung werden mit dem Wechselkurs zum Bilanzstichtag in die funktionale Währung (EUR) umgerechnet. Die aus diesen Umrechnungen entstandenen Fremdwährungsgewinne und -verluste werden ergebniswirksam erfasst.

(u) Zeitwerte der Finanzinstrumente

Die Zeitwerte der Finanzinstrumente werden auf Basis entsprechender Marktwerte oder Bewertungsmethoden bestimmt. Für flüssige Mittel und andere kurzfristige originäre Finanzinstrumente entsprechen die Zeitwerte näherungsweise den zu den jeweiligen Stichtagen bilanzierten Buchwerten.

Bei langfristigen Forderungen, sonstigen Vermögenswerten und Verbindlichkeiten erfolgt die Bestimmung des Zeitwertes auf Grundlage der erwarteten Zahlungsströme unter Anwendung der zum Bilanzstichtag gültigen Referenzzinssätze. Die Zeitwerte der derivativen Finanzinstrumente werden auf Grundlage der zum Bilanzstichtag bestehenden Referenzzinssätze ermittelt.

Bei zum Fair Value zu bilanzierenden Finanzinstrumenten wird der Fair Value grundsätzlich anhand von entsprechenden Markt- bzw. Börsenkursen ermittelt.

Sofern keine Markt- bzw. Börsenkurse vorliegen, erfolgt eine Bewertung unter Anwendung marktüblicher Bewertungsmethoden unter Berücksichtigung instrumentenspezifischer Marktparameter.

Die Fair Value-Ermittlung erfolgt über die „Discounted Cash-Flow-Methode“, wobei individuelle Bonitäten und sonstige Marktgegebenheiten in Form von marktüblichen Bonitäts- bzw. Liquiditätsspreads bei der Ermittlung des Barwerts berücksichtigt werden.

Für die Zeitwertermittlung derivativer Finanzinstrumente werden als Eingangsparameter für die Bewertungsmodelle die am Bilanzstichtag beobachteten relevanten Marktpreise und Zinssätze verwendet, die von anerkannten externen Quellen bezogen werden.

(v) Retrospektive Änderungen

Im laufenden Geschäftsjahr hat die GSW Immobilien GmbH eine klarstellende Veränderung des bisherigen Algorithmus zur Bewertung der Darlehen mit Subventionstilgung vorgenommen. Im Zuge der Klarstellung werden Subventionsbeträge, welche zur Übernahme von Tilgungsaufwendungen verwendet werden, nicht mehr in der Bewertung der Subventionsdarlehen gem. IAS 39 berücksichtigt. Die Anpassung erfolgte gem. IAS 8.41 ff. retrospektiv. Zum 01.01.2007 ergibt sich eine niedrigere Bewertung der Darlehen in Höhe von - 6.249 T€ welche korrespondierend im Eigenkapital erfasst wird. In 2007 ergibt sich ein um die direkt gewährten Zuschüsse niedrigeres Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung und eine korrespondierende Erhöhung der Darlehen in Höhe von TEUR 609 und in 2008 in Höhe von TEUR 600. Die Veränderungen wurden in den jeweiligen Abschlussbestandteilen kenntlich gemacht.

Durch die optimierten Prozesse im Rahmen der Intercompany-Abstimmung ergeben sich für das Jahr 2008 in Höhe von TEUR 1.281 höhere Materialaufwendungen aus abgerechneten Betriebskosten die nicht in der Intercompany-Abstimmung erfasst waren. Für 2007 erfolgt gem. IAS 8.41 ff. eine retrospektive Anpassung. Es ergeben sich für 2007 höhere Materialaufwendungen aus abgerechneten Betriebskosten in Höhe von TEUR 1.193. Die Veränderungen wurden in den jeweiligen Abschlussbestandteilen kenntlich gemacht.

Des Weiteren hat die GSW Immobilien GmbH eine Anpassung der erfolgsneutral zu bildenden latenten Steuern vorgenommen. Durch die Anpassung erfolgt eine Berücksichtigung der passiven latenten Steuern in den jeweiligen erfolgsneutralen Positionen der Eigenkapitalveränderungsrechnung. Die Anpassung erfolgt gem. IAS 8.41 ff. retrospektiv. Zum 01.01.2007 ergibt sich eine höheres erwirtschaftetes Konzerneigenkapital in Höhe von 2.992 TEUR und eine korrespondierende Verringerung der erfolgsneutralen Positionen Neubewertungsrücklage gemäß IFRS 3 aus sukzessiven Anteilswerben, Neubewertungsrücklage aus der Zeitwertbewertung von eigengenutzten Immobilien sowie der kumulierten Zeitwertanpassung von Derivaten in Cash Flow Hedges. In 2007 ergibt sich durch die erfolgsneutrale Bildung der passiven latenten Steuern und der damit korrespondierenden Werthaltigkeit der aktiven latenten Steuern auf Verlustvorräte ein

Steuerertrag in Höhe von 1.231 TEUR. In 2008 ergibt sich ein Steueraufwand in Höhe von -2.767 TEUR. Die Veränderungen wurden in den jeweiligen Abschlussbestandteilen kenntlich gemacht.

(w) Änderungen in der Präsentation der Darstellung:

Im laufenden Geschäftsjahr hat die GSW Immobilien GmbH die Umsatzkosten der Vermietung und Verpachtung um die Beträge aus den Aufwendungen/Erträge aus Nebenkosten erweitert. Die Anpassung erfolgt nach IAS 8.14b i.V.m. IAS 8.22 retrospektiv. Demnach werden Nebenkosten aus der Betriebskostenabrechnung nunmehr einheitlich als primäre Materialkosten des Unternehmens ausgewiesen. In 2007 ergeben sich hierdurch um TEUR 72 und in 2008 um TEUR 724 höhere Materialkosten.

Es erfolgte eine Klarstellung hinsichtlich des Ausweises der von der Gesellschaft aufgewandten Generalmieten bei gleichzeitiger Dritt-Vermietung von Gewerbeflächen im Firmensitz. In einer retrospektiven Anpassung ist der Generalmietaufwand den Materialkosten und nicht mehr den sonstigen Aufwendungen ausgewiesen, da diese Kosten primär den Umsatzerlösen aus Vermietung gegenüberstehen.

Des Weiteren hat sich die GSW Immobilien GmbH im Geschäftsjahr zu einer Änderung der Erfassung von Modernisierungs- und Instandhaltungsaufwendungen entschieden. In Folge werden die Modernisierungs- und Instandhaltungsaufwendungen, welche die Voraussetzungen des IAS 40.19 erfüllen, als nachträgliche Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien berücksichtigt. Im Ergebnis ergibt sich hierdurch eine Verringerung der Umsatzkosten aus Vermietung und Verpachtung und eine korrespondierende Verringerung des Ergebnisses aus der Bewertung von Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien. In 2007 ergibt sich aus der Beachtung des Komponentenansatzes ein Betrag in Höhe von 25.831 TEUR sowie in 2008 in Höhe von 21.246 TEUR.

(x) Verwendung von Schätzungen

Die Aufstellung des IFRS-Konzernabschlusses erfordert Schätzungen und Annahmen, die Einfluss auf den Ausweis von Vermögenswerten und Schulden, die Angabe von Eventualverbindlichkeiten zum Bilanzstichtag sowie den Ausweis von Erträgen und Aufwendungen haben. Wesentliche Schätzungen und Annahmen sind insbesondere hinsichtlich der Festlegung der Zeitwerte der Immobilien, der Einschätzung der Wahrscheinlichkeit der Inanspruchnahme bei bestimmten Rückstellungen, der Festsetzung der Marktzinssätze zum Zeitpunkt der Begebung der un- bzw. niedrigverzinslichen Darlehen sowie der Realisierbarkeit aktiver latenter Steuern getroffen worden.

Für die Bewertung der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien inkl. der zur Veräußerung bestimmten Immobilien und der zur Finanzierung der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien aufgenommenen Darlehen ist insbesondere die Einschätzung der zukünftigen Entwicklung des Zinsniveaus von Bedeutung. Hinsichtlich der Sensitivität der Immobilienwerte in Abhängigkeit vom Zinsniveau wird auf Ziffer (15) verwiesen; hinsichtlich des Zeitwertes der Darlehen auf Ziffer (30).

Die sich tatsächlich ergebenden Beträge können von den Beträgen, die sich aus Schätzungen und Annahmen ergeben, abweichen.

(y) Kapitalmanagement

Das Kapital des Konzerns wird mit dem Ziel gesteuert, die Erträge der Unternehmensbeteiligten durch Optimierung des Verhältnisses zwischen Eigen- und Fremdkapital zu maximieren. Dazu soll einerseits der Wert des Gesamtkonzerns, ausgedrückt durch die Höhe des Eigenkapitals gesteigert werden und andererseits eine angemessene Eigenkapitalrendite erzielt werden. Dabei wird sichergestellt, dass alle Konzernunternehmen unter der Unternehmensfortführungsprämisse operieren können.

Zum Kapital des Konzerns werden neben dem Eigenkapital und den Schulden auch die liquiden Mittel sowie verzinsliche Geldforderungen gezählt.

Die Geschäftsführung überprüft quartalsweise die Nettoeigenkapitalquote (Verhältnis Eigenkapital zu Nettoschulden) des Konzerns auf die Einhaltung des angestrebten Zielkorridors von 70 bis 80%. Durch die interne Fokussierung auf die Wertentwicklung der Immobilien werden insgesamt Spielräume eröffnet, um das Gesamtkapital bei Verbleib innerhalb des Zielkorridors zu steigern und zu steuern. Mit einer Nettoeigenkapitalquote von 91,2% in 2008 wurde das Ziel der Geschäftsführung übertroffen.

Die Nettoeigenkapitalquote zum Jahresende stellt sich wie folgt dar:

| <i>TEUR</i> | 31.12.2008 | 31.12.2007 |
|--|-------------------|--------------------|
| Schulden | 1.794.967 | 1.833.612 * |
| Liquide Mittel | -108.215 | -47.767 |
| Verzinsliche Geldforderungen | -358.240 | -356.849 |
| Nettoschulden | 1.328.512 | 1.428.996 * |
| Eigenkapital | 1.211.551 | 1.114.853 * |
| Quote Eigenkapital zu Nettoschulden | 91,2% | 78,0% * |

* Korrektur Vorjahr: Schulden um TEUR 5.641 (Subventionstilgung) gesunken, Eigenkapital um TEUR 4.448 (TEUR 5.641 aus Subventionstilgung sowie TEUR -1.193 aus Anpassung der Materialaufwendungen aus abgerechneten Betriebskosten) gesunken.

Die Gesamtstrategie des Konzerns ist im Vergleich zum Geschäftsjahr 2007 unverändert.

(5) VERÖFFENTLICHTE, ABER NOCH NICHT VERPFLICHTEND ANZUWENDEnde INTERNATIONAL FINANCIAL REPORTING STANDARDS (IFRS) UND INTERPRETATIONEN (IFRIC)

Im Dezember 2006 wurde durch den IASB der IFRS 8 "Operating Segments" veröffentlicht, der den IAS 14 ersetzt und für Geschäftsjahre, die am oder nach dem 1. Januar 2009 beginnen, verpflichtend anzuwenden ist. Der IFRS 8 basiert auf dem "management approach", nach dem die Definition der Segmente sowie die Darstellung der Segmentinformationen auf Grundlage der internen Berichterstattung an das oberste Entscheidungsgremium der Gruppe erfolgen. Derzeit ergibt sich für die GSW-Gruppe keine Verpflichtung zur Anwendung des IFRS 8 aufgrund der derzeit nicht bestehenden Kapitalmarktnotierung.

Im Jahr 2007 und 2008 wurden zu folgenden Standard Änderungen verabschiedet:

IAS 23; Änderungen zum Wahlrecht Fremdkapitalkosten, die in engem Zusammenhang mit der Finanzierung von Kauf oder Herstellung eines Vermögenswertes angefallen sind entweder zu aktivieren oder sofort aufwandswirksam zu erfassen zu berücksichtigen, wird durch eine Aktivierungspflicht ersetzt. Der Standard ist verpflichtend für Geschäftsjahre anzuwenden, die ab dem 1. Januar 2009 beginnen. Für den Konzern ergeben sich aus den Änderungen keine wesentlichen Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage.

Im September 2007 hat das IASB im Rahmen der Phase A des gemeinsamen Projektes mit dem US-amerikanischen FASB die überarbeitete Fassung des IAS 1 "Presentation of Financial Statements" veröffentlicht. Die neue Fassung des Standards sieht geänderte Bezeichnungen für die Bestandteile des Abschlusses vor. Daneben erfolgt eine deutlichere Trennung von nichteigentümerbezogenen Eigenkapitalveränderungen ("non-owner changes in equity") und eigentümerbezogenen Eigenkapitalveränderungen ("owner changes in equity"). Die ergebnisneutral im Eigenkapital erfassten Erträge und Aufwendungen ("other comprehensive income", OCI) sind daher zwingend in einer sogenannten Gesamterfolgsrechnung darzustellen. Eine Darstellung zusammen mit eigentümerbezogenen Eigenkapitalveränderungen in Form eines Eigenkapitalspiegels ist nicht mehr möglich. Dividenden werden nicht mehr in der Erfolgsrechnung, sondern als eigentümerbezogene

Eigenkapitalveränderungen ausschließlich in der Eigenkapitalveränderungsrechnung oder im Anhang ausgewiesen.

Die verpflichtende Darstellung der ergebnisneutral im Eigenkapital erfassten Erträge und Aufwendungen in der Gesamterfolgsrechnung kann weiterhin wahlweise im Rahmen einer einzigen umfassenden Rechnung (Aufstellung sämtlicher Erträge und Aufwendungen mit dem Periodenergebnis als Zwischensumme) oder von zwei Rechnungen (Gewinn- und Verlustrechnung sowie vom Periodenergebnis ausgehende Darstellung der nicht in der Gewinn- und Verlustrechnung erfassten Erträge und Aufwendungen). Die Gesamterfolgsrechnung differenziert nach den einzelnen Komponenten des „OCI“, wobei neben dem Effekt von Ertragsteuern auch Anpassungsbuchungen bei Umgliederung von zuvor ergebnisneutral erfassten Erträgen und Aufwendungen in die Gewinn- und Verlustrechnung bei Realisierung separat darzustellen sind. Außerdem ist für jede Komponente der auf sie entfallende Betrag an Ertragsteuern anzugeben.

Der geänderte IAS 1 ist verpflichtend anzuwenden für am 1. Januar 2009 beginnende Geschäftsjahre. Der Standard wird Auswirkungen auf die Darstellung des Abschlusses, jedoch nicht auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage Konzerns haben.

In 2008 wurden die überarbeiteten Fassungen des IFRS 3 "Business Combinations" sowie IAS 27 "Consolidated and Separate Financial Statements" veröffentlicht. Der neue IFRS 3 umfasst Regelungen zum Anwendungsbereich, zu Kaufpreisbestandteilen, zur Behandlung von Minderheitsanteilen und des Geschäfts- oder Firmenwerts sowie zum Umfang der anzusetzenden Vermögenswerte, Schulden und Eventualschulden. Zudem enthält der Standard Regeln zur Bilanzierung von Verlustvorträgen und zur Klassifizierung von Verträgen des erworbenen Unternehmens.

Der neue IAS 27 „Consolidated and Separate Financial Statements“ schreibt für die Behandlung von Anteilserwerben bzw. -verkäufen nach Erlangung und unter Beibehaltung der Beherrschungsmöglichkeit die verpflichtende Anwendung des „economic entity approach“ vor. Hiernach sind derartige Minderheitstransaktionen als Geschäftsvorfälle mit Anteilseignern anzusehen und erfolgsneutral im Eigenkapital zu erfassen. Bei Anteilsverkäufen, die den Verlust der Beherrschungsmöglichkeit zur Folge haben, wird ein Veräußerungsgewinn oder -verlust ergebniswirksam erfasst. Werden nach dem Verlust der Beherrschungsmöglichkeit weiterhin Anteile gehalten, werden die verbleibenden Anteile mit ihrem beizulegenden Zeitwert angesetzt. Der Unterschied zwischen dem bisherigen Buchwert dieser verbleibenden Anteile und ihrem beizulegenden Zeitwert geht ergebniswirksam mit in das Veräußerungsergebnis ein und ist mit dem entsprechenden Neubewertungsbetrag des verbleibenden Anteils gesondert im Anhang anzugeben. Bei sukzessiven Unternehmenserwerben bzw. im Fall der anteilmäßigen Veräußerung verlangt der Standard die erfolgswirksame Neubewertung der bereits gehaltenen bzw. der verbleibenden Anteile zum beizulegenden Zeitwert. Ferner sind künftig auf Minderheiten entfallende Verluste, die deren bilanziellen Wert übersteigen, als negative Buchwerte im Konzerneigenkapital darzustellen.

Die im Januar 2008 überarbeiteten Versionen des IFRS 3 und des IAS 27 sind im Wesentlichen prospektiv anzuwenden für am oder nach dem 1. Juli 2009 beginnende Geschäftsjahre. Abhängig von Art und Umfang künftiger Transaktionen werden sich aus den Änderungen Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des GSW-Konzerns ergeben, die zum gegenwärtigen Zeitpunkt noch nicht abgeschätzt werden können.

Ebenfalls in 2008 wurden einige Änderungen des IFRS 2 "Share-based Payment" zu "Vesting Conditions and Cancellations" veröffentlicht. Die neuen Regelungen beinhalten begriffliche Klarstellungen sowie eine präzisierende Definition von Ausübungsbedingungen im Rahmen aktienbasierter Vergütungsvereinbarungen. Ausübungsbedingungen umfassen hiernach Bedingungen, die die Frage beantworten, ob das Unternehmen diejenigen Dienstleistungen erhalten hat, die der Gegenpartei einen Rechtsanspruch auf den Erhalt von Zahlungsmitteln, anderen Vermögenswerten oder Eigenkapitalinstrumenten des Unternehmens einräumen. Für die Bewertung von im Rahmen von aktienbasierter Vergütungsvereinbarungen gewährten Eigenkapitalinstrumenten sind gleichwohl auch solche Bedingungen zu berücksichtigen, die keine Ausübungsbedingungen darstellen. Außerdem wird geregelt, wie das Unternehmen mit Annullierungen von aktienbasierten Vergütungsvereinbarungen umzugehen hat. Die Änderungen zu IFRS 2 sind anzuwenden für am oder

nach dem 1. Januar 2009 beginnende Geschäftsjahre. Für den Konzern ergeben sich aus den Änderungen keine Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage.

Des Weiteren wurde im Januar 2008 die überarbeitete Fassung des IAS 32 „Financial Instruments: Presentation“ veröffentlicht. IAS 32 regelt, ob ein Finanzinstrument beim Emittenten als Eigenkapital oder als Verbindlichkeit zu klassifizieren ist. Unter bestimmten Bedingungen erlaubt die Neufassung des IAS 32 auch kündbare Finanzinstrumente als Eigenkapital auszuweisen. Hieraus ergeben sich für IAS 1 entsprechende Folgeänderungen. Die Änderungen zu IAS 32 sind anzuwenden für ab dem 1. Januar 2009 beginnende Geschäftsjahre.

Die im Juli 2008 überarbeitete Version des IAS 39 „Financial Instruments: Recognition and Measurement“ konkretisiert, wie die in IAS 39 enthaltenen Prinzipien zur Abbildung von Sicherungsbeziehungen (Hedge Accounting) auf zwei spezielle Situationen anzuwenden sind: bei einem einseitigen Risiko in Bezug auf ein gesichertes Grundgeschäft und bei Inflation in einem finanziell gesicherten Grundgeschäft. Die Änderungen zu IAS 39 sind anzuwenden für ab dem 1. Juli 2009 beginnende Geschäftsjahre. Für den Konzern sind hieraus keine wesentlichen Auswirkungen zu erwarten.

Im Mai 2008 erfolgte die Überarbeitung des IFRS 1 „First-time adoption of International Financial Reporting Standard“ und IAS 27. Die Standards enthalten vereinfachte Regelungen zur Bewertung von Beteiligungen in einem erstmalig nach IFRS aufzustellenden Einzelabschluss. Die Änderungen zu IAS 32 sind für ab dem 1. Januar 2009 beginnende Geschäftsjahre anzuwenden. Für den Konzern ergeben sich aus den Änderungen keine Auswirkungen.

IFRS 1 wurde im Rahmen einer erneuten Überarbeitung im November 2008 neu strukturiert. Inhaltliche Änderungen wurden nicht vorgenommen. Der neue IFRS 1 ist anzuwenden für ab 01. Januar 2009 beginnende Geschäftsjahre.

Darüber hinaus hat das IASB in den Jahren 2007 und 2008 neue Interpretationen herausgegeben, die durch die Kommission der Europäischen Gemeinschaften übernommen wurden:

- IFRIC 13 „Customer loyalty programmes“; behandelt die Bilanzierung und Bewertung von gewährten Prämiegutschriften an Kunden beim Kauf von Gütern und Dienstleistungen. IFRIC 13 ist anzuwenden für Geschäftsjahre, die ab 01. Juli 2008 beginnen.
- IFRIC 14 „IAS 19 – the limit on a defined benefit asset, minimum funding requirements and their interactions“; gibt Anleitung, wie die Grenze der Aktivierbarkeit von aktivischen Planvermögensüberhängen in IAS 19 zu ermitteln ist und wie Planvermögen bzw. Verpflichtungen unter Berücksichtigung von satzungsgemäßen oder vertraglichen Mindestaktivierungen zu berechnen sind. IFRIC 14 ist anzuwenden für Geschäftsjahre, die ab 01. Januar 2009 beginnen.
- IFRIC 15 „Agreements for the Construction of Real Estate“; reguliert die Bilanzierung von Immobilienverkäufen, bei denen der Vertragsabschluss bereits vor Beendigung der Bauarbeiten erfolgt ist. IFRIC 15 ist anzuwenden für Geschäftsjahre, die ab 1. Januar 2009 beginnen. Die Auswirkungen aus der künftigen Anwendung auf den Konzernabschluss werden derzeit untersucht.
- IFRIC 16 „Hedges of a Net Investment in a Foreign Operation“; regelt Fragen im Zusammenhang mit der Bilanzierung der Absicherung von Fremdwährungsrisiken innerhalb eines Unternehmens und seiner ausländischen Geschäftsbetriebe. IFRIC 16 ist anzuwenden für Geschäftsjahre, die ab 01. Oktober 2009 beginnen.
- IFRIC 17 „Distribution of Non-cash Assets to Owners“; enthält Regelungen hinsichtlich der Bilanzierung und Bewertung von Sachausschüttungen. IFRIC 17 ist anzuwenden für Geschäftsjahre, die ab 01. Juli 2009 beginnen.
- IFRIC 18 „Transfers of Assets from Customers“; stellt die Anforderungen für Vereinbarungen klar, bei denen ein Unternehmen von einem Kunden Sachanlagen (bzw. Zahlungsmittel, die nur zur Anschaffung oder Herstellung von entsprechenden Sachanlagen verwendet werden) erhält, die das Unternehmen dann entweder dazu nutzen muss, den Kunden mit einem Leitungsnetz zu verbinden und/oder dem Kunden einen dauerhaften Zugang zur Versorgung

mit Gütern oder Dienstleistungen zu gewähren. IFRIC 18 ist anzuwenden für Geschäftsjahre, die ab 01. Juli 2009 beginnen.

IFRIC 13, 14, 16, 17 und 18 haben im Konzernabschluss keine Relevanz

(6) ERSTMALS VERPFLICHTEND ANGEWENDETE INTERNATIONAL FINANCIAL REPORTING STANDARDS (IFRS) UND INTERPRETATIONEN (IFRIC)

Im Berichtsjahr werden in der GSW-Gruppe alle neuen und überarbeiteten Standards und Interpretationen berücksichtigt, die erstmalig verbindlich ab dem 1. Januar 2008 anzuwenden sind, darüber hinaus Relevanz für die GSW-Gruppe besitzen und nicht bereits in Vorperioden vorzeitig angewendet wurden. Die Änderungen der Standards wurden entsprechend den Übergangsvorschriften berücksichtigt. Die erstmalige Anwendung dieser neuen Regelungen hat zu keinen materiellen Auswirkungen auf den Konzernabschluss geführt.

Vor dem Hintergrund der aktuellen Finanzkrise hat der IASB einen Änderungsstandard zu IAS 39 „Financial Instruments: Recognition and Measurement“ und IFRS 7 „Financial Instruments: Disclosure“ veröffentlicht, welcher rückwirkend zum 1. Juli 2008 anzuwenden ist. Der Änderungsstandard trägt der aktuellen Entwicklung der Finanzmärkte Rechnung und soll bestehende Unterschiede zwischen den IFRS- und US-GAAP-Regelungen hinsichtlich der Umklassifizierung bestimmter Finanzinstrumente beseitigen. Die Anwendung des Änderungsstandards zu IAS 39 und IFRS 7 hat keine Auswirkung auf den Konzernabschluss.

ERLÄUTERUNGEN ZUR KONZERN-GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

(7) ERGEBNIS AUS VERMIETUNG UND VERPACHTUNG

(a) Bruttoerlöse im Zusammenhang mit der Vermietung und Verpachtung

Die Erlöse aus Vermietung und Verpachtung setzen sich wie folgt zusammen:

| <i>TEUR</i> | 2008 | 2007 |
|--|----------------|------------------|
| Mieterlöse | 176.769 | 169.048 |
| Erlöse aus Betreuungstätigkeit | 4.167 | 4.947 |
| Erlöse aus Sanierungstätigkeit | 0 | 170 |
| Sonstige Umsatzerlöse | 8.828 | 11.442 |
| Erlöse aus Vermietung und Verpachtung | 189.764 | 185.607 |
| Erträge aus direkt gewährten Zuschüssen | 15.624 | 19.361 * |
| Bruttoerlöse im Zusammenhang mit der Vermietung und Verpachtung | 205.388 | 204.968 * |

*Vorjahreszahl angepasst

Von den Mieterlösen in Höhe von TEUR 176.769 (2007: TEUR 169.048) entfallen TEUR 6.443 (2007: TEUR 6.190) auf die Modernisierungsfonds. Weitere Mieterlöse in Höhe von TEUR 1.792 (2007: TEUR 1.750) beziehen sich auf das Objekt Kochstraße.

(b) Erträge aus direkt gewährten Zuschüssen

Die Erträge setzen sich wie folgt zusammen:

| <i>TEUR</i> | 2008 | 2007 |
|---|---------------|-----------------|
| Direkt gewährte Mietzuschüsse | 1.239 | 1.200 |
| Direkt gewährte Zuschüsse bei begünstigten Darlehen | 14.361 | 17.697 |
| Direkt gewährte sonstige Zuschüsse | 24 | 464 |
| Erträge aus direkt gewährten Zuschüssen | 15.624 | 19.361 * |

* Vorjahreszahl angepasst

(c) Aufwendungen im Zusammenhang mit Erträgen aus Vermietung und Verpachtung

| <i>TEUR</i> | 2008 | 2007 |
|---|----------------|----------------|
| Materialaufwand | -53.885 | -67.209 * |
| Personalaufwand | -14.922 | -18.929 |
| Abschreibungen | -923 | -1.233 |
| Sonstige betriebliche Aufwendungen | -14.063 | -11.675 * |
| Sonstige Umsatzkosten | -83.793 | -99.046 |
| Sonstige betriebliche Erträge | 7.678 | 12.548 |
| Aufwendungen im Zusammenhang mit Erträgen aus Vermietung und Verpachtung | -76.115 | -86.498 |

* Korrektur Vorjahr: Materialaufwand aufgrund der Anpassung der Materialaufwendungen aus abgerechneten Betriebskosten um TEUR 1.193, der Aktivierung der Modernisierungs- und Instandhaltungsaufwendungen um TEUR 25.831, der Erweiterung um die Aufwendungen aus Nebenkosten um TEUR 72, der Umgliederung der bisher in den sonstigen betrieblichen Aufwendungen ausgewiesenen Generalmieten für die fremdvermietete Fläche des Objektes Kochstraße um TEUR 2.111 sowie der Marketingkosten für den Hausbewirtschaftungsbereich um TEUR 1.028 gesunken.

Eine Angabe der Aufwendungen für einzelne Wohnungen, die nicht vermietet werden, kann nicht erfolgen, da entsprechende Informationen in der Kostenrechnung der GSW-Gruppe nicht für alle Kostenarten auf Ebene der einzelnen Wohnungen vorliegen. Bei Anwendung der durchschnittlichen Leerstandsquote von 5,29% im Jahr 2008 würden sich Aufwendungen in Höhe von TEUR 4.433 ergeben, die auf nicht vermietete Wohnungen entfallen.

In den Materialkosten sind laufende Instandhaltungs- und Modernisierungskosten in Höhe von TEUR 31.292 (2007: 23.084) welche gem. den Kriterien des IAS 40.19 nicht als nachträgliche Anschaffungs-Herstellungskosten klassifiziert wurden.

Die Aufwendungen aus Vermietung und Verpachtung betreffen in Höhe von TEUR 7.326 (2007: TEUR 6.343) die Modernisierungsfonds und in Höhe von TEUR 3.891 (2007: TEUR 3.642) das Objekt Kochstraße.

(8) ALLGEMEINE VERTRIEBS- UND VERWALTUNGSKOSTEN

Die allgemeinen Vertriebs- und Verwaltungskosten setzen sich wie folgt zusammen:

| <i>TEUR</i> | 2008 | 2007 |
|---|----------------|----------------|
| Aufwendungen für bezogene Leistungen | -7.402 | -8.533 |
| Personalaufwand | -563 | -1.997 |
| Abschreibungen | -4 | -8 |
| Sonstige betriebliche Aufwendungen | -1.306 | -2.647 |
| Sonstige betriebliche Erträge | 2.350 | 1.678 |
| Umsatzkosten im Zusammenhang mit der Veräußerung von als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien | -6.925 | -11.507 |
| Personalaufwand | -9.657 | -16.200 |
| Abschreibungen | -1.160 | -900 |
| Rechts- und Beratungskosten | -5.190 | -10.253 |
| Jahresabschluss-, Buchführungs- und Prüfungskosten | -1.223 | -1.685 |
| Aufwendungen für Porto, Telekommunikation, EDV | -4.291 | -4.242 |
| Miet- und Leasingkosten | -2.529 | -2.884 |
| Übrige Aufwendungen | -4.150 | -8.228 |
| Sonstige betriebliche Erträge | 5.158 | 5.206 |
| Allgemeine und Verwaltungsaufwendungen | -23.042 | -39.186 |
| Allgemeine, Vertriebs- und Verwaltungskosten | -29.967 | -50.693 |

In den allgemeinen Vertriebs- und Verwaltungskosten sind TEUR 2.533 (2007: TEUR 2.572) für die selbstgenutzte Fläche des Objektes Kochstraße enthalten. Dabei entfallen auf die Generalmiete TEUR 2.066 (2007: TEUR 1.922), für laufende Instandhaltung TEUR 45 (2007: TEUR 65) und auf Betriebskosten TEUR 422 (2007: TEUR 584).

(9) ANDERE ERTRÄGE UND AUFWENDUNGEN

Die im Geschäftsjahr 2008 ausgewiesenen anderen Erträge in Höhe von TEUR 10.259 (2007: TEUR 38.045) resultieren im wesentlichen aus dem Abgang der als available for sale bilanzierten Anteile MVV Energiedienstleistungen Wohnen GmbH & Co. KG in Höhe von TEUR 10.147.

(10) ERGEBNIS AUS NACH DER EQUITY-METHODE EINBEZOGENEN ASSOZIIERTEN UND GEMEINSCHAFTSUNTERNEHMEN

Die im Vorjahr noch als at equity bilanzierten Beteiligungen Facilita Berlin GmbH sowie MVV Energiedienstleistungen Wohnen GmbH & Co. KG werden aufgrund der sich geänderten Beteiligungsverhältnisse zum 31.12.2008 nicht mehr at equity bilanziert.

Das Ergebnis aus der nach at equity einbezogenen Unternehmen beträgt im laufenden Geschäftsjahr 2008: 0 TEUR sowie im Vorjahr 2.888 TEUR.

Wegen Unwesentlichkeit wurde auf eine at equity Bilanzierung des Fonds Weinmeisterhornweg (21,16%) verzichtet.

(11) ZINSERGEBNIS

Das Zinsergebnis setzt sich wie folgt zusammen:

| <i>TEUR</i> | 2008 | 2007 |
|---|----------------|----------------|
| Zinserträge aus Darlehen an Gesellschafter | 35.626 | 32.353 |
| Erträge aus der Zeitwertbewertung von Zinsderivaten | 9.672 | 694 |
| Zinserträge aus Zinsderivaten | 17.499 | 8.806 |
| Zinserträge aus Bankguthaben | 2.630 | 2.123 |
| Zinserträge aus Forderungen | 611 | 1.111 |
| Zinserträge aus Darlehensamortisation | 17.852 | 24.987 |
| Übrige Zinserträge | 344 | 376 |
| Zinserträge | 84.234 | 70.450 |
| Zinsaufwendungen aus der Finanzierung von Investment Property | 85.226 | 76.949 |
| Zinsaufwendungen aus Darlehensamortisation | 27.464 | 49.967 |
| Vorfälligkeitsentschädigungen | 567 | 2.229 |
| Aufwendungen aus der Zeitwertbewertung von Zinsderivaten | 36.420 | 1.425 |
| Zinsaufwendungen aus Zinsderivaten | 9.070 | 4.954 |
| Zinsaufwendungen aus Finance Leases | 238 | 1.136 |
| Zinsaufwand aus der Aufzinsung sonstige Rückstellungen | 3.190 | 4.705 |
| Zinsaufwendungen für sonstige Finanzverbindlichkeiten | 386 | 432 |
| Zinsaufwand Änderung Pensionsrückstellungen | 103 | 64 |
| Übrige Zinsaufwendungen | 98 | 182 |
| Zinsaufwendungen | 162.762 | 142.043 |

(12) STEUERN VOM EINKOMMEN UND ERTRAG

Als Steuern vom Einkommen und Ertrag sind die gezahlten oder geschuldeten Steuern auf Einkommen und Ertrag sowie die latenten Steuern erfasst. Die Steuern vom Einkommen und Ertrag setzen sich dabei aus Gewerbeertragsteuer, Körperschaftsteuer sowie Solidaritätszuschlag zusammen.

Der Aufwand bzw. der Ertrag für Steuern vom Einkommen und Ertrag gliedert sich nach der Herkunft wie folgt auf:

| <i>TEUR</i> | 2008 | 2007 |
|-------------------------|------------|----------------|
| Laufender Steueraufwand | -5 | -58.940 |
| Laufender Steuerertrag | 2.912 | 0 |
| Latenter Steueraufwand | -2.998 | 0 |
| Latenter Steuerertrag | 0 | 1.231 * |
| Steueraufwand | -91 | -57.709 |

*Vorjahreszahl angepasst

Der Betrag von TEUR 2.907 betrifft laufende Steuern der Vorjahre. Dieser resultiert im Wesentlichen aus einer nachträglichen Änderung der Nachversteuerung auf den Bestand an nach altem Körperschaftsteuerrecht unbesteuerten Einkommensbestandteilen (EK02) sowie anderen periodenfremden laufenden Steuererträgen in Höhe von TEUR 314.

Der Bestand an latenten Steuern entwickelt sich im Berichtsjahr wie folgt:

| <i>TEUR</i> | 2008 | 2007 |
|---|------------|----------|
| Bestand latenter Steuern am Schluss des Vorjahres | 0 | 0 |
| erfolgswirksame Veränderungen | -2.998 | 1.231 * |
| erfolgsneutrale Veränderungen | 2.767 | -1.231 * |
| erfolgsneutrale Erfassung im Rahmen einer Kaufpreisallokation | 371 | 0 |
| Bestand latenter Steuern am Schluss des Berichtsjahres | 140 | 0 |
| - davon langfristig | 63 | 0 |
| - davon kurzfristig | 77 | 0 |

* Vorjahreszahl angepasst

Die aktiven latenten Steuern wurden in dem Tochterunternehmen "Facilita Berlin GmbH" wegen der dort zukünftig erwarteten positiven Ergebnisse gebildet.

Der fiktive Aufwand für Steuern vom Einkommen und Ertrag, der sich bei Anwendung des Steuersatzes der Konzernobergesellschaft GSW in Höhe von 30,175% (Steuersatz für 2007: 38,90%) auf das IFRS-Konzernergebnis vor Steuern ergeben hätte, lässt sich wie folgt auf die Steuern vom Einkommen und Ertrag laut Gewinn- und Verlustrechnung überleiten:

| <i>TEUR</i> | 2008 | 2007 |
|---|----------------|----------------|
| IFRS-Ergebnis vor Steuern vom Einkommen und Ertrag | 107.764 | 129.943 |
| Konzernsteuersatz in % | 30 | 39 |
| Erwarteter Steueraufwand | -32.518 | -50.548 |
| Änderungen Steuersatz | 0 | -215.895 |
| Abweichender Steuersatz | 375 | 11 |
| Permanente Differenzen | 0 | -2.906 |
| Veränderung der Wertberichtigung auf aktive latente Steuern | 34.373 | 265.683 * |
| Nicht abziehbare Betriebsausgaben | -9 | -1.982 |
| Steuerfreie Erträge | 13 | 10.153 |
| Gewerbsteuerliche Hinzurechnungen und Kürzungen | -5.071 | -4.977 |
| Steuern Vorjahre | 2.907 | -54.968 |
| Sonstige Effekte | -161 | -2.280 |
| Steueraufwand laut Gewinn- und Verlustrechnung | -91 | -57.709 |

*Vorjahreszahl angepasst

Bei Unternehmen in der Rechtsform einer Kapitalgesellschaft fällt Körperschaftsteuer in Höhe von 15% (2007: 25%) sowie ein Solidaritätszuschlag in Höhe von 5,5% (2007: 5,5%) der festgesetzten und um Anrechnungsbeträge geminderten Körperschaftsteuer an. Zusätzlich unterliegen diese Gesellschaften sowie gewerblich tätige Tochterunternehmen in der Rechtsform einer Personengesellschaft der Gewerbesteuer, deren Höhe sich in Abhängigkeit gemeindespezifischer Hebesätze bestimmt. Der Gewerbesteuerhebesatz für die Gemeinde Berlin betrug im Geschäftsjahr 2008 410% (2007: 410%). Aufgrund der Unternehmenssteuerreform ist die Gewerbesteuer seit dem 01.01.2008 nicht mehr als Betriebsausgabe abzugsfähig.

Der Gewerbesteuermessbetrag beträgt seit dem 01.01.2008 nur noch 3,5% (2007: 5%). Unter Berücksichtigung des Hebesatzes von 410% beträgt der Gewerbesteuersatz ab 2008 demzufolge 14,35%. Der zur Ermittlung der latenten Steuern zugrundeliegende inländische Steuersatz beträgt im Berichtsjahr somit 30,175% (2007: 38,9%).

Aufgrund der steuerlichen Vorschriften des § 8b KStG, nach denen bestimmte Veräußerungsgewinne und Dividendenerträge steuerfrei und Veräußerungsverluste steuerlich nicht abzugsfähig sind, ergibt sich ein Überleitungseffekt bezüglich der Beteiligungen, der im Vorjahr als permanente Differenz in der Überleitungsrechnung separat dargestellt ist.

Der Überleitungseffekt für die Veränderung der Wertberichtigungen auf aktive latente Steuern ist bedingt durch den nicht erfolgten Ansatz von aktiven latenten Steuern auf temporäre Differenzen und auf steuerliche Verluste des aktuellen Jahres sowie durch den Ansatz von aktiven latenten Steuern auf Verluste aus Vorjahren.

Die gewerbesteuerlichen Hinzurechnungen ergeben sich aus den dem Gewerbeertrag anteilig hinzuzurechnenden Entgelten für Schuldzinsen sowie Spenden. Kürzungen sind hinsichtlich der Einheitswerte der Immobilien sowie der abzugsfähigen Spenden zu berücksichtigen.

Die aktiven und passiven latenten Steuern ergeben sich aus den temporären Differenzen und steuerlichen Verlustvorträgen wie folgt:

| TEUR | 31.12.2008 | | 31.12.2007 | |
|--|------------------------------|-------------------------------|------------------------------|-------------------------------|
| | Aktive latente Steuern | Passive latente Steuern | Aktive latente Steuern | Passive latente Steuern |
| Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien | 39.989 | 11.888 | 42.987 | 13.408 |
| Sachanlagen | 1.903 | 2.843 | 334 | 45 |
| Finanzanlagen | 199 | 0 | 0 | 75 |
| Entwicklungsleistungen für Immobilien und sonstige Vorräte | 127 | 0 | 0 | 0 |
| Forderungen und sonstige Vermögenswerte | 5.515 | 2.961 | 1.097 | 4.101 * |
| kumuliertes übriges Eigenkapital | -11 | 1.467 | 0 | 4.223 * |
| Pensionsrückstellungen | 87 | 6.510 | 107 | 0 |
| Sonstige Rückstellungen | 0 | 1.615 | 6.580 | 0 |
| Verbindlichkeiten (Kreditinstitute) | 3.879 | 42.624 | 0 | 39.133 * |
| Verbindlichkeiten (Lieferungen/Leistungen) | 1.849 | 59 | 453 | 3 |
| Verbindlichkeiten (übrige) | 1.345 | 5.331 | 1.275 | 53 |
| Verbindlichkeiten (Leasing) | 0 | 0 | 0 | 2.617 |
| Summe Temporäre Differenzen | 54.882 | 75.298 | 52.833 | 63.658 |
| Verlustvorträge | 20.556 | 0 | 10.825 | 0 * |
| Gesamt | 75.438 | 75.298 | 63.658 | 63.658 |
| Saldierung | -75.298 | -75.298 | -63.658 | -63.658 |
| Bilanzansatz | 140 | 0 | 0 | 0 |

* Vorjahreswerte angepasst

Aktive latente Steuern werden auf temporäre Differenzen und steuerliche Verlustvorträge angesetzt, sofern deren Realisierung in der näheren Zukunft hinreichend gesichert erscheint. Im Geschäftsjahr 2008 wurden für temporäre Differenzen in Höhe von TEUR 10.093 (2007: TEUR 13.843) sowie für steuerliche Verlustvorträge für körperschaftssteuerliche Zwecke in Höhe von TEUR 1.569.678 (2007: TEUR 2.423.854) und für gewerbsteuerliche Zwecke in Höhe von TEUR 1.351.003 (2007: TEUR 2.176.020) keine aktiven latenten Steuern bilanziert, da für diese Beträge die Erzielung ausreichenden steuerlichen Einkommens in der näheren Zukunft nicht wahrscheinlich ist.

Die Summe temporärer Differenzen auf Anteile an Tochterunternehmen, für die gemäß IAS 12.39 keine passiven latenten Steuern angesetzt wurden, beträgt TEUR 0.

Die Vortragsfähigkeit der steuerlichen Verlustvorträge in Deutschland ist nach jetziger Rechtslage im Rahmen der Mindestbesteuerung zeitlich unbeschränkt möglich.

(13) SONSTIGE INFORMATIONEN

In den einzelnen Funktionsbereichen sind die folgenden Kostenarten enthalten:

| <i>TEUR</i> | 2008 | 2007 |
|-----------------|--------|--------|
| Personalaufwand | 25.142 | 37.343 |
| Abschreibungen | 2.086 | 2.141 |
| Materialaufwand | 61.287 | 67.606 |

Im Personalaufwand 2008 sind Restrukturierungsaufwendungen in Höhe von TEUR 1.619 (2007: TEUR 9.341) enthalten.

Im Geschäftsjahr sind einmalige Projektkosten in Höhe TEUR 5.382 (2007: TEUR 9.380) angefallen.

Unter einmaligen Projektkosten werden Aufwendungen für Dritte verstanden, die für die Einführung neuer Software, wesentliche Releasewechsel oder relevante Reorganisationsprojekte angefallen sind.

(14) NETTOERGEBNISSE NACH BEWERTUNGSKATEGORIEN

Die Nettoerfolge aus Finanzinstrumenten ergeben sich aus Änderungen des Fair Value, aus Wertminderungen, Wertaufholungen und aus Ausbuchungen. Im Geschäftsjahr fielen Zinserträge und -aufwendungen aus Finanzinstrumenten an, die nicht erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertet werden. Die Zinsen aus Finanzinstrumenten werden im Zinsergebnis gezeigt.

Die übrigen Komponenten des Nettoergebnisses erfasst der GSW-Konzern wie folgt: Die der Bewertungskategorie Kredite und Forderungen zuzuordnenden Wertberichtigungen und Abschreibungen auf Lieferungen und Leistungen werden im Nettoergebnis aus Vermietung und Verpachtung und Hausbewirtschaftung (sonstige betriebliche Erträge und sonstige betriebliche Aufwendungen) erfasst. Abschreibungen und Wertberichtigungen auf sonstige Forderungen aus Finanzinstrumenten werden unter den allgemeinen Verwaltungsaufwendungen erfasst.

Unter den Erträgen aus sonstigen Ergebniskomponenten der Bewertungskategorie Kredite und Forderungen werden die „sonstigen Erträge“ (sonstige operative Erträge und Aufwendungen) gezeigt.

Nachfolgende Tabelle zeigt die Nettoergebnisse nach Bewertungskategorien:

KONZERNANHANG

 ERLÄUTERUNGEN ZUR KONZERN-GEWINN- UND
 VERLUSTRECHNUNG

| 31.12.2008 | aus Zinsen | aus Dividenden | aus Folgebewertungen | | | aus Abgang | aus sonst. Ergebnis-komponenten | Netto-ergebnis |
|--------------------------------|--------------------|----------------|----------------------|-------------------|------------------|------------------|---------------------------------|--------------------|
| | | | zum Fair Value | Wertberichtigung | Wertaufholung | | | |
| Kredite & Forderungen | 36.118.206 | 0 | 0 | -3.374.452 | 731.916 | -2.658.797 | 37.071 | 30.853.944 |
| HTM | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| AFS | 56.627 | 526.177 | 0 | 0 | 0 | 10.199.165 | 0 | 10.781.969 |
| FVTPL - FVO | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| FAHFT und FLHFT | 8.428.521 | 0 | -27.711.154 | 0 | 1.190.432 | 0 | 0 | -18.092.201 |
| Andere Verbindlichk. (at cost) | -97.088.103 | 0 | 0 | 0 | 0 | 397.577 | -67.799 | -96.758.325 |
| Summe | -52.484.749 | 526.177 | -27.711.154 | -3.374.452 | 1.922.348 | 7.937.945 | -30.728 | -73.214.613 |

| 31.12.2007 | aus Zinsen | aus Dividenden | aus Folgebewertungen | | | aus Abgang | aus sonst. Ergebnis-komponenten | Netto-ergebnis |
|--------------------------------|--------------------|------------------|----------------------|-------------------|------------------|-------------------|---------------------------------|--------------------|
| | | | zum Fair Value | Wertberichtigung | Wertaufholung | | | |
| Kredite & Forderungen | 33.540.069 | 0 | 0 | -4.080.096 | 1.070.093 | -3.491.933 | 22.379 | 27.060.512 |
| HTM | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| AFS | 23.371 | 3.117.190 | 0 | -3.574 | 0 | 0 | 0 | 3.136.987 |
| FVTPL - FVO | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| FAHFT und FLHFT | 3.852.497 | 0 | 676.048 | 0 | 0 | 0 | 0 | 4.528.545 |
| Andere Verbindlichk. (at cost) | -111.582.226 | 0 | 0 | 0 | 0 | 556.405 | -114.338 | -111.140.159 |
| Summe | -74.166.289 | 3.117.190 | 676.048 | -4.083.670 | 1.070.093 | -2.935.528 | -91.959 | -76.414.115 |

HTM = held to maturity AFS = available for sale FVTPL-FVO: fair value trough profit and loss-fair value option

FAHFT/FLHFT: financial assets/liabilities held for trading

Die Wertminderungsverluste (TEUR 3.374) entfielen nahezu ausschließlich auf die Klasse "Forderungen aus Lieferungen und Leistungen".

ERLÄUTERUNGEN ZUR KONZERNBILANZ

(15) ALS FINANZINVESTITIONEN GEHALTENE IMMOBILIEN SOWIE ALS ZUR VERÄUßERUNG GEHALTENE IMMOBILIEN

Hinsichtlich der Entwicklung der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien in den Geschäftsjahren 2007 und 2008 wird auf den Anlagespiegel der GSW-Gruppe verwiesen.

Die als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien inklusive der zur Veräußerung vorgesehenen Objekte setzen sich wie folgt zusammen:

| | 31.12.2008 | | 31.12.2007 | | 31.12.2006 | |
|-----------------------------|-----------------|--------------------|-----------------|--------------------|-----------------|--------------------|
| | Wohn-immobilien | Gewerbe-immobilien | Wohn-immobilien | Gewerbe-immobilien | Wohn-immobilien | Gewerbe-immobilien |
| Einheiten | 50.108 | 942 | 51.086 | 949 | 49.512* | 842 |
| Fläche (in m ²) | 3.082.874 | 104.302 | 3.144.009 | 104.868 | 3.029.117* | 93.861 |

*Anpassung der in 2006 offengelegten Werte

Zusätzlich hält die GSW-Gruppe noch 7.560 Parkplätze im Bestand.

Die Zugänge im Geschäftsjahr 2008 im Anlagespiegel enthalten ausschließlich Zugänge aus nachträglich aktivierten Modernisierungs- und Instandhaltungsaufwendungen welche die Voraussetzungen des IAS 40.19 erfüllen. Objekterwerbe erfolgten in 2008 nicht.

Die für die als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien inklusive der zur Veräußerung vorgesehenen Immobilien nach IFRS 5 verteilen sich wie folgt:

| | 31.12.2008 | | 31.12.2007 | |
|-----------------------|--|--------------------------------------|--|--------------------------------------|
| | Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien | Zur Veräußerung bestimmte Immobilien | Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien | Zur Veräußerung bestimmte Immobilien |
| <i>TEUR</i> | | | | |
| Bebaute Grundstücke | 2.455.167 | 8.794 | 2.400.951 | 30.434 |
| Unbebaute Grundstücke | 29.501 | 1.264 | 30.552 | 1.270 |
| Gesamt | 2.484.668 | 10.058 | 2.431.503 | 31.704 |

Die Zeitwerte der zum 31. Dezember 2008 im Bestand befindlichen Immobilien (IAS 40/IFRS 5) würden sich wie folgt ergeben, sofern der Diskontierungszinssatz per 31. Dezember 2008 um +/- 0,5% vom verwendeten Zinssatz abgewichen wäre:

| | + 0,5% | - 0,5% |
|-------------------------|------------------|------------------|
| <i>TEUR</i> | | |
| Bebaute Grundstücke | 2.375.990 | 2.566.328 |
| Unbebaute Grundstücke * | 30.765 | 30.765 |
| Gesamt | 2.406.755 | 2.597.093 |

* Keine Korrelation zum Diskontierungszinssatz. Der Ansatz bleibt gleich.

Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien sind teilweise im Rahmen gewerblicher Miet- bzw. Leasingverträge vermietet. Die Miet- bzw. Leasingverträge haben in der Regel eine Laufzeit von 10 Jahren und beinhalten Verlängerungsoptionen von maximal zweimal fünf Jahren. Die durch die GSW-Gruppe abgeschlossenen Mietverträge für Wohnimmobilien sind grundsätzlich mit einer Kündigungsfrist von drei Monaten zum Monatsende durch den Mieter kündbar. Die folgenden

Zahlungsansprüche aus den Mindestmieten-/leasingraten werden in den nächsten Jahren auf Grundlage der zum 31. Dezember 2008 bestehenden Verträge erwartet:

| <i>TEUR</i> | Bis zu einem Jahr | Mehr als ein bis zu fünf Jahren | Mehr als fünf Jahre |
|--|-------------------|---------------------------------|---------------------|
| Künftige Zahlungen für operating leases per 31.12.2008 | 44.935 | 4.915 | 787 |
| Künftige Zahlungen für operating leases per 31.12.2007 | 46.680 | 8.708 | 1.219 |

(16) IMMATERIELLE VERMÖGENSWERTE

Die Entwicklung der einzelnen Posten der immateriellen Vermögenswerte des Konzerns ist im Anlagespiegel dargestellt.

(17) SACHANLAGEN

Hinsichtlich der Entwicklung der Sachanlagen wird auf den Anlagespiegel verwiesen.

(18) FINANZANLAGEN

Die wesentlichen Finanzkennzahlen der assoziierten und Gemeinschaftsunternehmen, die nach der Equity-Methode bilanziert werden, ergeben sich wie folgt:

| <i>TEUR</i> | Assoziierte Unternehmen | | Gemeinschaftsunternehmen | |
|--------------------------------|-------------------------|-------------------|--------------------------|-------------------|
| | 2008 | 2007 | 2008 | 2007 |
| Umsatzerlöse | 0 | 32.524 | 0 | 20.589 |
| Ergebnis | 0 | 2.685 | 0 | -2.050 |
| | 31.12.2008 | 31.12.2007 | 31.12.2008 | 31.12.2007 |
| Langfristige Vermögenswerte | 0 | 25.484 | 0 | 32 |
| Kurzfristige Vermögenswerte | 0 | 41.525 | 0 | 7.418 |
| Langfristige Verbindlichkeiten | 0 | 18.549 | 0 | 300 |
| Kurzfristige Verbindlichkeiten | 0 | 39.225 | 0 | 9.135 |

Für die nicht konsolidierten Anteile an Tochterunternehmen und für die in den sonstigen Finanzinstrumenten des Anlagevermögens enthaltenen Finanzinstrumente der Kategorie "available for sale" erfolgt der Wertansatz zum Bilanzstichtag zum Zeitwert bzw., sofern dieser aufgrund des Fehlens eines aktiven Marktes oder über andere Bewertungsmethoden nicht verlässlich ermittelt werden kann, zu fortgeführten Anschaffungskosten wie folgt:

| <i>TEUR</i> | 31.12.2008 | 31.12.2007 |
|---|--------------|--------------|
| Fortgeführte Anschaffungskosten | 7.979 | 8.184 |
| Finanzinstrumente des Anlagevermögens der Kategorie "available for sale" | 7.979 | 8.184 |

(19) ENTWICKLUNGSLEISTUNGEN FÜR IMMOBILIEN UND SONSTIGE VORRÄTE

Die Entwicklungsleistungen für Immobilien setzen sich wie folgt zusammen:

| <i>TEUR</i> | 31.12.2008 | 31.12.2007 |
|--|------------|------------|
| Entwicklungsleistungen für Objekte, die im Rahmen der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit veräußert werden | 717 | 832 |
| Entwicklungsleistungen für Immobilien und sonstige Vorräte | 717 | 832 |

(20) FORDERUNGEN AUS LIEFERUNGEN UND LEISTUNGEN

Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen setzen sich wie folgt zusammen:

| <i>TEUR</i> | 31.12.2008 | 31.12.2007 |
|---|---------------|---------------|
| Forderungen aus Lieferungen und Leistungen, brutto | 26.438 | 39.494 |
| Wertberichtigungen auf Forderungen aus Lieferungen und Leistungen | -8.998 | -8.833 |
| Forderungen aus Lieferungen und Leistungen | 17.440 | 30.661 |

Der bilanzierte Betrag der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen verteilt sich dabei wie folgt auf die einzelnen Geschäftsaktivitäten der GSW-Gruppe:

| <i>TEUR</i> | 31.12.2008 | 31.12.2007 |
|---|---------------|---------------|
| Forderungen aus der Vermietung und Verwaltung | 9.794 | 14.470 |
| Forderungen aus der Veräußerung von Immobilien | 3.569 | 15.338 |
| Sonstige Forderungen aus Lieferungen und Leistungen | 4.077 | 853 |
| Forderungen aus Lieferungen und Leistungen | 17.440 | 30.661 |

Die Restlaufzeiten der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sind wie folgt:

| <i>TEUR</i> | Restlaufzeit bis zu einem Jahr | Restlaufzeit von mehr als einem Jahr bis zu fünf Jahren | Restlaufzeit von mehr als fünf Jahren |
|-------------|--------------------------------|---|---------------------------------------|
| 31.12.2008 | 15.374 | 1.677 | 389 |
| 31.12.2007 | 18.441 | 10.665 | 1.554 |

(21) FORDERUNGEN GEGEN NAHESTEHENDE PERSONEN UND UNTERNEHMEN

Die Forderungen gegen nahestehende Personen und Unternehmen setzen sich wie folgt zusammen:

| <i>TEUR</i> | 31.12.2008 | 31.12.2007 |
|---|----------------|----------------|
| Forderungen gegen Gesellschafter | 358.240 | 356.816 |
| Forderungen gegen Joint Ventures und assoziierte Unternehmen | 0 | 1.523 |
| Forderungen gegen übrige nahe stehende Personen und Unternehmen | 0 | 33 |
| Forderungen gegen nahestehende Personen und Unternehmen | 358.240 | 358.372 |

Wertberichtigungen für erkennbare Ausfallrisiken waren zu den jeweiligen Stichtagen nicht notwendig.

Die Forderungen gegenüber nahestehenden Personen und Unternehmen weisen die folgenden Restlaufzeiten auf:

| <i>TEUR</i> | Restlaufzeit bis zu einem Jahr | Restlaufzeit von mehr als einem Jahr bis zu fünf Jahren | Restlaufzeit von mehr als fünf Jahren |
|-------------|--------------------------------|---|---------------------------------------|
| 31.12.2008 | 358.240 | 0 | 0 |
| 31.12.2007 | 18.219 | 340.000 | 153 |

Weitere Erläuterungen zu den Beziehungen zu nahestehende Personen und Unternehmen finden sich unter Ziffer (34).

(22) SONSTIGE VERMÖGENSWERTE

Die sonstigen Vermögenswerte gliedern sich wie folgt:

| <i>TEUR</i> | 31.12.2008 | 31.12.2007 |
|--|--------------|---------------|
| Zu Zeitwerten bewertete Derivate | 4.086 | 21.176 |
| Geleistete Anzahlungen | 0 | 1.772 |
| Forderungen aus öffentlichen Zuschüssen | 501 | 864 |
| Forderungen an Mitarbeiter | 196 | 241 |
| Debitorische Kreditoren | 328 | 89 |
| Übrige | 1.200 | 1.290 |
| Sonstige finanzielle Vermögenswerte | 6.311 | 25.432 |
| Abgrenzungen | 1.140 | 1.225 |
| Forderungen aus sonstigen Steuern | 1.542 | 1.810 |
| Geleistete Anzahlungen * | 671 | 0 |
| Übrige | 0 | 11 |
| Sonstige übrige Vermögenswerte | 3.353 | 3.046 |
| Sonstige Vermögenswerte | 9.664 | 28.478 |

* Die geleisteten Anzahlungen wurden für 2008 von den sonstigen finanziellen in die sonstigen übrigen Vermögenswerte umgegliedert.

Die sonstigen Vermögenswerte weisen die folgenden Restlaufzeiten auf:

| <i>TEUR</i> | Restlaufzeit bis zu einem Jahr | Restlaufzeit von mehr als einem Jahr bis zu fünf Jahren | Restlaufzeit von mehr als fünf Jahren |
|-------------|-----------------------------------|--|---|
| 31.12.2008 | 5.123 | 3.522 | 1.019 |
| 31.12.2007 | 6.114 | 20.740 | 1.624 |

(23) ZUR VERÄUSSERUNG VORGESEHENE VERMÖGENSWERTE

Entsprechend IFRS 5 werden unter den zur Veräußerung vorgesehenen Vermögenswerten ausschließlich die Immobilien ausgewiesen, bei denen zum jeweiligen Bilanzstichtag eine Entscheidung zur Veräußerung getroffen worden ist, die Veräußerung der Immobilien innerhalb von 12 Monaten nach der Entscheidung als höchstwahrscheinlich angesehen werden muss sowie die aktiven Vermarktungsbemühungen initiiert worden sind.

(24) EIGENKAPITAL

Die Veränderung der Eigenkapitalkomponenten ist in der Entwicklung des Konzerneigenkapitals dargestellt.

(a) Gezeichnetes Kapital und Kapitalrücklage

Das gezeichnete Kapital der GSW beträgt 10.000.000 EUR. Hinsichtlich der Verteilung der Geschäftsanteile auf die Gesellschafter der GSW wird auf Ziffer (1) verwiesen.

(b) Erwirtschaftetes Konzerneigenkapital

Das erwirtschaftete Konzerneigenkapital umfasst die in den vergangenen sowie in der laufenden Periode erzielten Ergebnisse der in den Konzernabschluss einbezogenen Unternehmen, soweit sie nicht ausgeschüttet worden sind.

(c) Kumuliertes übriges Eigenkapital

Das kumulierte übrige Eigenkapital, das die Zeitwertanpassungen für die nach der Neubewertungsmethode bewerteten eigen genutzten Immobilien beinhaltet, hat sich wie folgt entwickelt:

| <i>TEUR</i> | 2008 | 2007 |
|---|---------------|--------------|
| Stand zum 1. Januar | 9.772 | 4.700 |
| Neubewertungsrücklage aus der Zeitwertbewertung von eigengenutzten Immobilien | 59 | 138 |
| Neubewertungsrücklage gemäß IFRS 3 aus sukzessiven Erwerben | 0 | -1.980 |
| Kumulierte Zeitwertanpassung von Derivaten in Cash Flow hedges | -13.769 | 8.145 |
| Steuerlatenzen | 2.767 | -1.231 * |
| Stand zum 31. Dezember | -1.171 | 9.772 |

* Vorjahreszahl angepasst

(25) PENSIONSVERPFLICHTUNGEN

Die Altersversorgungssysteme sind als beitrags- bzw. leistungsorientierte Pläne ausgestaltet. Rückstellungen für Pensionen werden für Verpflichtungen aus Anwartschaften bestimmter aktiver Mitarbeiter der GSW-Gruppe sowie für deren Hinterbliebene gebildet. Diese leistungsorientierten Pensionszusagen basieren auf Einzelzusagen mit fixierten Einmalauszahlungsbeträgen und sind vollständig rückstellungsfinanziert. Des Weiteren bestehen beitragsorientierte Pensionszusagen, die von den betreffenden Arbeitnehmern im Rahmen einer Gehaltsumwandlung finanziert werden.

Zusätzlich sind Gesellschaften der GSW-Gruppe Mitglieder der Versorgungsanstalt des Bundes und der Länder. Die Versorgungsanstalt des Bundes und der Länder ist eine Anstalt öffentlichen Rechtes, die für Mitarbeiter öffentlicher Körperschaften sowie bestimmter juristischer Personen des Privatrechts eine zusätzliche Altersversorgung gewährt. Aufgrund der bestehenden Satzung und Regelungen ist die Versorgungsanstalt des Bundes und der Länder als leistungsorientierter Plan zu klassifizieren, der

durch mehrere Träger finanziert wird („multi-employer defined benefit plan“). Entsprechend IAS 19.30(a) werden die über die Versorgungsanstalt des Bundes und der Länder gewährten Zusagen jedoch als beitragsorientierter Plan bilanziert, da aufgrund der vorliegenden Informationen eine Berechnung der Pensionsverpflichtungen nach der im IAS 19 für leistungsorientierte Pläne geforderten Methode nicht möglich ist.

Die Berechnung der Pensionsrückstellungen für die leistungsorientierten Versorgungssysteme erfolgt nach IAS 19 auf der Grundlage versicherungsmathematischer Annahmen. In den Geschäftsjahren wurden die folgenden Parameter angewendet:

| <i>%</i> | 2008 | 2007 |
|------------------------|-------------|-------------|
| Rechnungszins Anwärter | 6,0% | 5,7% |
| Rechnungszins Rentner | 6,2% | 5,5% |
| Gehaltstrend | 2,5% | 2,5% |
| Rententrend | 2,0% | 1,8% |

Hinsichtlich der Lebenserwartung wurden bei den Unternehmen der GSW-Gruppe die Richttafeln 2005G von Dr. Klaus Heubeck verwendet.

Für die leistungsorientierten Versorgungssysteme entstanden in 2008 Aufwendungen in Höhe von TEUR 118 (2007: TEUR 547), die sich wie folgt zusammensetzen:

| <i>TEUR</i> | 2008 | 2007 |
|---|-------------|-------------|
| Dienstzeitaufwand | 14 | 94 |
| Nach zu verrechnender Dienstzeitaufwand | 0 | 389 |
| Zinsaufwand | 103 | 64 |
| realisierter versicherungsmathematischer Gewinn | 1 | 0 |
| Pensionsaufwand | 118 | 547 |

Der Wert der Rückstellung setzt sich wie folgt zusammen:

| <i>TEUR</i> | 31.12.2008 | 31.12.2007 |
|---|-------------------|-------------------|
| Barwert der Pensionsverpflichtungen | 1.866 | 1.864 |
| Nicht realisierte versicherungsmathematische Gewinne und Verluste | 221 | 182 |
| Rückstellung | 2.087 | 2.046 |

Der Barwert der Pensionsverpflichtungen hat sich in den entsprechenden Perioden wie folgt entwickelt:

| <i>TEUR</i> | 2008 | 2007 |
|---|--------------|--------------|
| Barwert zum 1. Januar | 2.046 | 1.574 |
| Pensionsaufwand | 14 | 94 |
| Nach zu verrechnender Dienstzeitaufwand | 0 | 389 |
| Zinsaufwand | 103 | 64 |
| Zahlungen | -75 | -75 |
| realisierter versicherungsmathematischer Gewinn | -1 | 0 |
| Barwert zum 31. Dezember | 2.087 | 2.046 |

Die Leistungen der GSW-Gruppe an die Versorgungsanstalt des Bundes und der Länder betragen in 2008 TEUR 1.597 (2007: TEUR 1.036).

(26) SONSTIGE RÜCKSTELLUNGEN

Die sonstigen Rückstellungen setzen sich wie folgt zusammen:

| <i>TEUR</i> | Stand 01.01. 2008 | Zugang aus Erst- konsoli- dierung | Zufüh- rung | Auf- zinsung | Inan- spruch- nahme | Auf- lösung | Stand 31.12. 2008 |
|---|-------------------------|--|----------------|-----------------|---------------------------|----------------|-------------------------|
| Rückstellung für belastende Verträge | 2.980 | 0 | 0 | -399 | -1.108 | 0 | 1.473 |
| Rückstellung für Verpflichtungen gegenüber Mitarbeitern | 2.086 | 791 | 87 | 0 | -342 | -670 | 1.952 |
| Rückstellungen für öffentliche Förderung | 1.136 | 0 | 0 | 0 | -1.136 | 0 | 0 |
| Rückstellung Restrukturierungen | 4.070 | 0 | 60 | 35 | -3.581 | -524 | 60 |
| Rückstellung für Prozesskosten | 1.649 | 0 | 507 | 0 | -915 | -502 | 739 |
| Sonstige übrige Rückstellungen | 1.433 | 104 | 206 | -81 | -38 | -362 | 1.262 |
| Sonstige Rückstellungen | 13.354 | 895 | 860 | -445 | -7.120 | -2.058 | 5.486 |

Bei der Rückstellung für belastende Verträge handelt es sich um die Verpflichtungsüberschüsse aus von der GSW-Gruppe abgeschlossenen Generalmietverträgen sowie um Bauleistungsverpflichtungen für Objekte, die durch die GSW-Gruppe an Immobilienfonds veräußert wurden. Die Höhe bzw. der Zeitpunkt der Inanspruchnahme dieser Rückstellungen ist insbesondere von der Mietentwicklung der über die Generalmietverträge abgedeckten Objekte abhängig. Die Generalmietverträge laufen im Geschäftsjahr 2009 aus. Die Bauleistungsverpflichtungen, welche aus den Kauf- und Bauerrichtungsverträgen bezüglich noch nicht modernisierter Wohnungen bestehen, sind durch die GSW zeitlich unbegrenzt zu erfüllen.

Die in den Rückstellungen für Verpflichtungen gegenüber Mitarbeitern enthaltenen Rückstellungen für Altersteilzeitverpflichtungen beinhalten die zukünftigen Verpflichtungen der GSW-Gruppe aus dem Erfüllungsrückstand während der aktiven Phase der Anspruchsberechtigten sowie dem Aufstockungsbetrag. In die Berechnung wurden die Verpflichtungen gegenüber Arbeitnehmern, die bereits eine Altersteilzeitvereinbarung abgeschlossen haben, sowie auf Grundlage einer entsprechenden Schätzung die Anzahl der Mitarbeiter, die wahrscheinlich eine derartige Vereinbarung abschließen werden, einbezogen. Die entsprechenden Zahlungen zur Erfüllung dieser Verpflichtungen werden unter Berücksichtigung der wahrscheinlich noch abzuschließenden Einzelvereinbarungen bis zum Geschäftsjahr 2014 anfallen.

(27) FINANZVERBINDLICHKEITEN

Die Finanzverbindlichkeiten setzen sich wie folgt zusammen:

| <i>TEUR</i> | 31.12.2008 | 31.12.2007 |
|---|-------------------|--------------------|
| Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten aus der Immobilienfinanzierung | 1.673.082 | 1.704.914 * |
| Verbindlichkeiten aus Finanzierungsleasingverhältnissen | 2.550 | 2.303 |
| Finanzverbindlichkeiten | 1.675.632 | 1.707.217 * |

* Korrektur Vorjahr: Verbindlichkeiten ggü. Kreditinstituten aus der Immobilienfinanzierung um TEUR 5.641 (Subventionstilgung) gesunken.

(a) Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten aus der Immobilienfinanzierung

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten resultieren insbesondere aus der Finanzierung der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien und sind durch die folgenden Buchwerte, Zinssätze und Fälligkeiten gekennzeichnet. Alle Kredite wurden in EUR aufgenommen.

| Endfälligkeit | 31.12.2008 [TEUR] | 31.12.2007 [TEUR] | Zinssatz in % 2008 |
|---------------------------------|------------------------------|------------------------------|---------------------------|
| 2008 | 0 | 28.186 | |
| 2009 | 26.565 | 3.871 | Euribor + Aufschlag |
| 2010 | 7.682 | 0 | 4,4 bis 5,5 |
| 2011 | 920.858 | 919.778 * | Euribor + Aufschlag |
| 2012 | 0 | 134.151 | 0 |
| 2013 | 42.071 | 37.058 | Euribor + Aufschlag |
| 2014 | 27.196 | 28.226 | Euribor + Aufschlag |
| 2017 bis 2027 | 269.945 | 158.659 | Euribor + Aufschlag |
| ohne vertragliche Endfälligkeit | 378.765 | 394.985 | 0,0 bis 7,37 |
| Summe | 1.673.082 | 1.704.914 * | |

* Korrektur Vorjahr: Verbindlichkeiten ggü. Kreditinstituten ohne vertragliche Endfälligkeit um TEUR 5.641 (Subventionstilgung) gesunken.

Die Besicherung der Verbindlichkeiten erfolgt grundsätzlich über die Gewährung entsprechender dinglicher Sicherheiten sowie Abtretung der Rechte aus den Mietverträgen. Grundsätzlich wurden alle als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien sowie zur Veräußerung stehenden Immobilien bis auf wenige Ausnahmen als Sicherheit zur Verfügung gestellt.

Mit Darlehensvertrag vom 31.03.2008 wurde der GSW Grundvermögens- und Vertriebsgesellschaft mbH ein Darlehen i. H. v. 114 Mio. € bereitgestellt, welches zur Refinanzierung der bestehenden Verbindlichkeiten verwendet wurde. Das Darlehen hat eine Laufzeit bis zum 31.03.2018. Es wird mit 3 Monats Euribor zzgl. 0,7% p. a. Aufschlag verzinst.

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten aus der Immobilienfinanzierung weisen die folgenden Restlaufzeiten auf:

| <i>TEUR</i> | Restlaufzeit bis zu einem Jahr | Restlaufzeit von mehr als einem Jahr bis zu fünf Jahren | Restlaufzeit von mehr als fünf Jahren |
|-------------|--------------------------------|---|---------------------------------------|
| 31.12.2008 | 26.565 | 965.571 | 680.946 |
| 31.12.2007 | 28.186 | 1.052.158 * | 624.569 |

* Korrektur Vorjahr: Verbindlichkeiten ggü. Kreditinstituten aus der Immobilienfinanzierung wurden um TEUR 5.641 (Subventionstilgung) und TEUR -152 (Korrektur Ausweis Vorjahr) angepasst.

In Abhängigkeit vom Laufzeitende ergeben sich für die Darlehen die folgenden Bandbreiten an Effektivzinssätzen:

| <i>in Prozent</i> | 31.12.2008 | | 31.12.2007 | |
|-------------------|------------|---------|------------|---------|
| | Minimum | Maximum | Minimum | Maximum |
| 1 - 5 Jahre | 3,82 | 6,40 | 3,82 * | 7,04 |
| 6 - 10 Jahre | 3,52 | 5,97 | 3,52 | 5,91 |
| 11 - 20 Jahre | 3,90 | 6,92 | 3,89 * | 6,92 |
| 21 - 30 Jahre | 4,02 | 8,10 | 4,02 | 6,91 |
| > 30 Jahre | 3,87 | 7,05 | 3,87 * | 7,27 |

* Vorjahreszahl angepasst

(b) Verbindlichkeiten aus Finanzierungsleasingverträgen

Die Verbindlichkeiten aus Finanzierungsleasingverträgen haben die folgenden Restlaufzeiten:

| <i>TEUR</i> | Restlaufzeit bis zu einem Jahr | Restlaufzeit von mehr als einem Jahr bis zu fünf Jahren | Restlaufzeit von mehr als fünf Jahren |
|-------------|--------------------------------|---|---------------------------------------|
| 31.12.2008 | 456 | 640 | 1.454 |
| 31.12.2007 | 184 | 513 | 1.606 |

Die künftigen Zahlungen aus Finanzierungsleasingverträgen lassen sich zum 31. Dezember 2008 wie folgt auf den Buchwert der bilanzierten Verbindlichkeiten überleiten:

| <i>TEUR</i> | Restlaufzeit bis zu einem Jahr | Restlaufzeit von mehr als einem Jahr bis zu fünf Jahren | Restlaufzeit von mehr als fünf Jahren |
|-----------------------|--------------------------------|---|---------------------------------------|
| Zahlungen | 675 | 1.361 | 2.020 |
| Zinsanteil | -219 | -721 | -566 |
| Tilgungsanteil | 456 | 640 | 1.454 |

Zum 31. Dezember 2007 ergibt sich folgende Überleitung:

| <i>TEUR</i> | Restlaufzeit bis zu einem Jahr | Restlaufzeit von mehr als einem Jahr bis zu fünf Jahren | Restlaufzeit von mehr als fünf Jahren |
|-----------------------|--------------------------------|---|---------------------------------------|
| Zahlungen | 408 | 1.285 | 2.330 |
| Zinsanteil | -224 | -772 | -724 |
| Tilgungsanteil | 184 | 513 | 1.606 |

(28) VERBINDLICHKEITEN GEGENÜBER NAHESTEHENDEN PERSONEN UND UNTERNEHMEN

Die Verbindlichkeiten gegenüber nahestehenden Personen und Unternehmen setzen sich wie folgt zusammen:

| <i>TEUR</i> | 31.12.2008 | 31.12.2007 |
|---|------------|--------------|
| Verbindlichkeiten gegenüber Joint Ventures und assoziierten Unternehmen | 0 | 2.073 |
| Verbindlichkeiten gegen übrige nahestehende Personen und Unternehmen | 20 | 20 |
| Verbindlichkeiten gegenüber nahestehenden Personen und Unternehmen | 20 | 2.093 |

Weitere Erläuterungen zu den Beziehungen zu nahestehenden Personen und Unternehmen finden sich unter Ziffer (34).

Die Verbindlichkeiten gegenüber nahestehenden Personen und Unternehmen haben sämtlich eine Restlaufzeit von bis zu einem Jahr.

(29) SONSTIGE VERBINDLICHKEITEN

Die sonstigen Verbindlichkeiten gliedern sich wie folgt:

| <i>TEUR</i> | 31.12.2008 | 31.12.2007 |
|---|---------------|---------------|
| Verbindlichkeiten gegenüber Mitarbeitern ¹ | 0 | 4.425 |
| Übrige | 12.218 | 1.818 |
| Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten | 12.218 | 6.243 |
| Abgegrenzte Erbbauzinsen | 1.655 | 1.683 |
| Andere Erlösabgrenzungen | 2.081 | 4.331 |
| Abgegrenzte Mieteinnahmen | 208 | 587 |
| Sonstige Steuern | 1.022 | 1.699 |
| Verbindlichkeiten gegenüber Mitarbeitern | 4.430 | 0 |
| Verbindlichkeiten gegenüber Sozialversicherung | 289 | 250 |
| Übrige | 54 | 18 |
| Sonstige übrige Verbindlichkeiten | 9.739 | 8.568 |
| Sonstige Verbindlichkeiten | 21.957 | 14.811 |

1) Umgegliedert in Sonstige übrige Verbindlichkeiten für 2008

Die übrigen finanziellen Verbindlichkeiten beinhalten Derivate in Höhe von TEUR 10.241. (2007: TEUR 436)

Die anderen Erlösabgrenzungen beinhalten die Vergütung, die die GSW-Gruppe als Entgelt für die Gewährung bzw. den Abschluss von Generalmietverträgen von Fondsgesellschaften bekommt.

Die sonstigen Verbindlichkeiten weisen die folgenden Restlaufzeiten auf:

| <i>TEUR</i> | Restlaufzeit bis zu einem Jahr | Restlaufzeit von mehr als einem Jahr bis zu fünf Jahren | Restlaufzeit von mehr als fünf Jahren |
|-------------|-----------------------------------|--|---|
| 31.12.2008 | 9.224 | 11.218 | 1.515 |
| 31.12.2007 | 9.557 | 2.402 | 2.852 |

(30) ZUSÄTZLICHE ANGABEN ZU FINANZINSTRUMENTEN

Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente sowie Forderungen aus Lieferungen und Leistungen haben überwiegend kurze Restlaufzeiten. Daher entsprechen deren Buchwerte zum Abschlussstichtag näherungsweise dem beizulegenden Zeitwert.

Innerhalb der Klasse Finanzanlagen sind in der Bewertungskategorie „Available For Sale“ Finanzinstrumente i.H.v. 8 Mio. EUR enthalten, die mangels fehlender Marktdaten nicht zum Fair Value bewertet werden. Diese Finanzinstrumente werden zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet.

| Aktiva per 31.12.2008 Bewertungskategorie | fortgeführte AK | | Fair value | | | Derivate in Sicherungsbe- ziehungen nach IAS 39 | Summe |
|---|--------------------------------|---|---|--|--------------------------------|--|--------------------------------|
| | Kredite und Forderungen | HTM Bis zur Endfälligkeit verfügbare finanzielle Vermögens- werte | AFS Zur Ver- äußerung verfügbare finanzielle Vermögens- werte | FVTPL Erfolgswirksam zum Fair Value bewertete finanzielle Vermögenswerte / Verbindlichkeiten | | | |
| Handel (HFT) | | | | Fair Value Option | Buchwert bzw. Fair Value | Buchwert bzw. Fair Value | Buchwert bzw. Fair Value |
| EUR | Buchwert bzw. Fair Value | Buchwert bzw. Fair Value | Buchwert bzw. Fair Value | Buchwert bzw. Fair Value | | | |
| Klassen von Finanzinstrumenten | Buchwert bzw. Fair Value | Buchwert bzw. Fair Value | Buchwert bzw. Fair Value | Buchwert bzw. Fair Value | Buchwert bzw. Fair Value | Buchwert bzw. Fair Value | Buchwert bzw. Fair Value |
| Finanzanlagen | 0 | 0 | 7.979.493 | 0 | 0 | 0 | 7.979.493 |
| Forderungen aus Lieferungen und Leistungen | 17.439.195 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 17.439.195 * |
| Sonstige Forderungen | 360.465.429 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 360.465.429 |
| Derivate | 0 | 0 | 0 | 3.187.956 | 0 | 897.727 | 4.085.683 |
| Flüssige Mittel | 108.214.687 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 108.214.687 |
| SUMME AKTIVA | 486.119.311 | 0 | 7.979.493 | 3.187.956 | 0 | 897.727 | 498.184.487 |

* Zahl durch Veränderung des Materialaufw and aus abgerechneten Betriebskosten angepasst.

| Aktiva per 31.12.2007 Bewertungskategorie | fortgeführte AK | | | Fair value | | | Summe |
|--|--------------------------------|---|---|--|--------------------------------|--|--------------------------------|
| | Kredite und Forderungen | HTM Bis zur Endfälligkeit verfügbare finanzielle Vermögens- werte | AFS Zur Ver- äußerung verfügbare finanzielle Vermögens- werte | FVTPL Erfolgswirksam zum Fair Value bewertete finanzielle Vermögenswerte / Verbindlichkeiten | | Derivate in Sicherungsbe- ziehungen nach IAS 39 | |
| Handel (HFT) | | | | Fair Value Option | | | |
| EUR | Buchwert bzw. Fair Value | Buchwert bzw. Fair Value | Buchwert bzw. Fair Value | Buchwert bzw. Fair Value | Buchwert bzw. Fair Value | Buchwert bzw. Fair Value | Buchwert bzw. Fair Value |
| Finanzanlagen | 0 | 0 | 11.048.409 | 0 | 0 | 0 | 11.048.409 |
| Forderungen aus Lieferungen und Leistungen | 30.660.854 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 30.660.854 * |
| Sonstige Forderungen | 360.867.425 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 360.867.425 |
| Derivate | 0 | 0 | 0 | 1.726.868 | 0 | 19.448.997 | 21.175.865 |
| Flüssige Mittel* | 47.766.908 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 47.766.908 |
| SUMME AKTIVA | 439.295.187 | 0 | 11.048.409 | 1.726.868 | 0 | 19.448.997 | 471.519.461 |

* Vorjahreszahl durch Veränderung des Materialaufw and aus abgerechneten Betriebskosten angepasst.

* Korrektur Vorjahr: Ausweis der Flüssigen Mittel in der Kategorie Kredite und Forderungen

Die sonstigen Forderungen (TEUR 360.465; 2007: TEUR 360.867) betreffen jeweils fast ausschließlich das Gesellschafterdarlehen – siehe auch Ziffer (34).

| Passiva per 31.12.2008 | fortgeführte AK | | Fair Value | | | | | | Summe | |
|--|--------------------------|----------------------|---|------------|-------------------|------------|---|-------------------|----------------------|----------------------|
| | Andere Verbindlichkeiten | | FVTPL Erfolgswirksam zum Fair Value bewertete finanzielle Verbindlichkeiten | | | | Derivate in Sicherungsbeziehungen nach IAS 39 | | | |
| | | | Handel (HFT) | | Fair Value-Option | | | | | |
| Bewertungskategorie | | | | | | | | | | |
| EUR | | | | | | | | | | |
| Klassen von Finanzinstrumenten | Buchwert | Fair Value | Buchwert | Fair Value | Buchwert | Fair Value | Buchwert | Fair Value | Buchwert | Fair Value |
| Finanzverbindlichkeiten | 1.675.631.509 | 1.416.754.012 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 1.675.631.509 | 1.416.754.012 * |
| Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen | 32.686.460 | 32.686.460 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 32.686.460 | 32.686.460 |
| Derivate | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 10.240.753 | 10.240.753 | 10.240.753 | 10.240.753 |
| Sonstige Verbindlichkeiten | 6.426.847 | 6.426.847 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 6.426.847 | 6.426.847 |
| SUMME Passiva | 1.714.744.816 | 1.455.867.319 | 0 | 0 | 0 | 0 | 10.240.753 | 10.240.753 | 1.724.985.569 | 1.466.108.072 |

* Zahl um Subventionsbeträge angepasst.

| Passiva per 31.12.2007 Bewertungskategorie EUR | fortgeführte AK | | Fair Value | | | | | | Summe | |
|--|--------------------------|----------------------|---|------------|-------------------|------------|---|----------------|----------------------|----------------------|
| | Andere Verbindlichkeiten | | FVTPL Erfolgswirksam zum Fair Value bewertete finanzielle Verbindlichkeiten | | | | Derivate in Sicherungsbeziehungen nach IAS 39 | | | |
| | | | Handel (HFT) | | Fair Value-Option | | | | | |
| Klassen von Finanzinstrumenten | Buchwert | Fair Value | Buchwert | Fair Value | Buchwert | Fair Value | Buchwert | Fair Value | Buchwert | Fair Value |
| Finanzverbindlichkeiten | 1.707.216.526 | 1.734.217.944 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 1.707.216.526 | 1.734.217.944 * |
| Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen | 38.714.516 | 38.714.516 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 38.714.516 | 38.714.516 |
| Derivate | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 436.388 | 436.388 | 436.388 | 436.388 |
| Sonstige Verbindlichkeiten | 5.806.448 | 5.806.448 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 5.806.448 | 5.806.448 |
| SUMME Passiva | 1.751.737.490 | 1.778.738.908 | 0 | 0 | 0 | 0 | 436.388 | 436.388 | 1.752.173.878 | 1.779.175.296 |

* Vorjahreszahl um Subventionsbeträge angepasst

Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie sonstige Verbindlichkeiten haben regelmäßig kurze Restlaufzeiten. Die bilanzierten Werte entsprechen näherungsweise dem beizulegenden Zeitwert. Unter der Klasse Finanzverbindlichkeiten werden originäre Finanzinstrumente geführt, für die die Zeitwerte nicht den Buchwerten (Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten aus der Immobilienfinanzierung) entsprechen.

Die Zeitwerte der originären Finanzinstrumente, bei denen die Zeitwerte nicht den Buchwerten entsprechen, sind in nachfolgender Übersicht dargestellt:

| TEUR | 31.12.2008 | | 31.12.2007 | |
|---|------------|-----------|-------------|-----------|
| | Buchwert | Zeitwert | Buchwert | Zeitwert |
| Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten aus der Immobilienfinanzierung | 1.673.082 | 1.414.204 | 1.704.913 * | 1.726.730 |

* Korrektur Vorjahr: Verbindlichkeiten ggü. Kreditinstituten aus der Immobilienfinanzierung um TEUR 5.641 (Subventionstilgung) gesunken.

Für die Ermittlung der Zeitwerte der Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten aus der Immobilienfinanzierung bzw. sonstigen Finanzierung wurden die folgenden, aus einem risikofreien Zinssatz zuzüglich eines dem Kreditrating entsprechenden Aufschlages gebildeten Marktzinssätze (Angaben in %) in Abhängigkeit von der Laufzeit verwendet:

| | 31.12.2008 | 31.12.2007 |
|--|---------------|---------------|
| Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten aus der Immobilienfinanzierung in [%] | 7,99 bis 9,30 | 5,06 bis 6,47 |

Für die sonstigen originären Finanzinstrumente stimmen die Buchwerte mit den Zeitwerten überein. Dies betrifft insbesondere die Forderungen und Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen, die sonstigen finanziellen Vermögenswerte und Verbindlichkeiten sowie die Forderungen gegen nahestehende Personen und Unternehmen.

ERLÄUTERUNGEN ZUR KONZERNKAPITALFLUSSRECHNUNG**(31) ZUSAMMENSETZUNG DES FINANZMITTELFONDS**

Die Finanzmittelguthaben entsprechend den in der Bilanz ausgewiesenen flüssigen Mitteln und beinhalten im wesentlichen Guthaben bei Kreditinstituten.

SONSTIGE ANGABEN

(32) FINANZINSTRUMENTE

(a) Grundsätze des Risikomanagements

Der GSW-Konzern sieht sich durch den Einsatz von Finanzinstrumenten Ausfallrisiken, Liquiditätsrisiken und Marktrisiken ausgesetzt. Es besteht ein wirksames Risikomanagementsystem, das durch eine klare funktionale Organisation des Risikosteuerungsprozesses unterstützt wird.

Der Rahmen der Finanzpolitik wird von der Geschäftsführung festgelegt und vom Aufsichtsrat überwacht. Die Umsetzung der Finanzpolitik sowie das laufende Risikomanagement obliegen der Abteilung Finanzierung. Der Einsatz derivativer Finanzinstrumente ist durch entsprechende Richtlinien geregelt und kann nur zur Absicherung bestehender Grundgeschäfte sowie geplanter Transaktionen, deren Eintreten hinreichend wahrscheinlich ist, erfolgen. Durch diese Richtlinien werden die Verantwortlichkeiten, der Handlungsrahmen und die Berichterstattung sowie die strikte Trennung von Handel und Abwicklung festgelegt.

(b) Ausfallrisiken

Als Kredit- bzw. Ausfallrisiko gilt das Risiko, dass die Geschäftspartner – im Wesentlichen die Mieter – ihren vertraglichen Zahlungsverpflichtungen nicht nachkommen können und dies für den GSW-Konzern zu einem Verlust führen wird. Zur Steuerung der Ausfallrisiken wird eine Überprüfung der Bonität vorgenommen.

Ausfallrisiken existieren für alle Klassen von Finanzinstrumenten, insbesondere für Forderungen aus Lieferungen und Leistungen. Der GSW-Konzern sieht sich keinem wesentlichen Bonitätsrisiko gegenüber einer einzelnen Vertragspartei ausgesetzt. Die Konzentration des Bonitätsrisikos ist auf Grund des breiten und heterogenen Kundenstamms begrenzt.

Bezüglich der Flüssigen Mittel und der Derivate schließt die GSW Verträge grundsätzlich nur mit Finanzinstituten mit sehr guter Bonität ab. Die Bonität der Vertragspartner wird laufend überwacht. Bei deutlicher Verschlechterung der Bonität des Vertragspartners ist die GSW bestrebt, bestehende Positionen schnellstmöglich abzubauen, neue Positionen werden mit solchen Vertragspartnern dann nicht mehr eingegangen.

Entgegen der von der GSW verfolgten Risikostrategie, das Bonitätsrisiko aus derivativen Finanzinstrumenten dadurch zu begrenzen, dass entsprechende Kontrakte lediglich mit Vertragsparteien bzw. Kreditinstituten mit sehr guten Bonitätsratings geschlossen werden, musste im Geschäftsjahr 2008 der von Lehman Brothers emittierte CAP in Höhe von TEUR 15.732 vollständig abgeschrieben werden.

Für das in den sonstigen Forderungen ausgewiesene Gesellschafterdarlehen (TEUR 358.240; 2007: TEUR 356.815) schätzen wir das Ausfallrisiko als gering ein. Es ist beabsichtigt, das Darlehen in 2009 vollständig zurückzuzahlen.

Wie die nachfolgende Tabelle zeigt, stellen die Buchwerte der bilanzierten finanziellen Vermögenswerte, abzüglich jeglicher Wertberichtigungen, das höchstmögliche Ausfallrisiko dar, ohne dabei den Wert erhaltener Sicherheiten oder anderer risikomindernder Vereinbarungen einzubeziehen.

| Maximales Ausfallrisiko | Buchwert nach der Wertminderung in (EUR) | Buchwert der Vermögenswerte mit neuen Konditionen (in EUR) | Buchwert nach der Wertminderung in (EUR) | Buchwert der Vermögenswerte mit neuen Konditionen (in EUR) |
|--|--|--|--|--|
| | 31.12.2008 | 31.12.2008 | 31.12.2007 | 31.12.2007 |
| In der Bilanz: | | | | |
| Finanzanlagen | 7.979.493 | 0 | 11.048.409 | 0 |
| Forderungen aus Lieferungen und Leistungen | 17.439.195 | 0 | 30.660.854 | 0 |
| Sonstige Forderungen | 360.465.429 | 0 | 360.867.426 | 0 |
| Derivate | 4.085.682 | 0 | 21.175.865 | 0 |
| Flüssige Mittel | 108.214.687 | 0 | 47.766.908 | 0 |
| Außerhalb der Bilanz: | | | | |
| Garantien 1) | 6.812.000 | 0 | 12.979.000 | 0 |

1) Für die Garantien wird nicht der Buchwert, sondern der maximale Betrag der Inanspruchnahme angegeben.

Die folgende Tabelle stellt die finanziellen Vermögenswerte dar, die zum Abschlussstichtag als wertgemindert bestimmt wurden:

| Klassen von Finanzinstrumenten 31.12.2008 | Buchwert vor Wertminderung (in EUR) | Wertminderung (in EUR) | Fair Value verfügbarer Sicherheiten (in EUR) |
|--|-------------------------------------|------------------------|--|
| Finanzanlagen | 7.979.493 | 0 | 0 |
| Forderungen aus Lieferungen und Leistungen | 30.542.509 | -13.103.314 | 0 |
| Sonstige Forderungen | 360.465.812 | -383 | 0 |
| Summe | 398.987.814 | -13.103.697 | 0 |

| Klassen von Finanzinstrumenten 31.12.2007 | Buchwert vor Wertminderung (in EUR) | Wertminderung (in EUR) | Fair Value verfügbarer Sicherheiten (in EUR) |
|--|-------------------------------------|------------------------|--|
| Finanzanlagen | 11.059.893 | -11.484 | 0 |
| Forderungen aus Lieferungen und Leistungen | 46.209.781 | -15.548.927 | 0 |
| Sonstige Forderungen | 364.625.551 | -3.758.125 | 0 |
| Summe | 421.895.225 | -19.318.536 | 0 |

Darüber hinaus wird in nachstehender Tabelle die Alterstruktur der zum Abschlussstichtag überfälligen, aber nicht wertgeminderten finanziellen Vermögenswerte dargestellt.

Hinsichtlich des weder wertgeminderten noch in Zahlungsverzug befindlichen Bestands an Forderungen deuten zum Abschlussstichtag keine Anzeichen darauf hin, dass die Schuldner ihren Zahlungsverpflichtungen nicht nachkommen werden.

| Klassen von Finanzinstrumenten 31.12.2008 (in EUR) | Gesamt- buchwert | davon: Zum Stichtag weder überfällig noch wertgemindert | davon: zum Stichtag nicht wertgemindert und in den folgenden Zeitbändern überfällig | | | | |
|--|---------------------|--|--|------------------|----------------|----------------|----------------|
| | | | < 180 Tage | 180 - 360 Tage | 360 - 540 Tage | 540 - 720 Tage | > 720 Tage |
| Finanzanlagen | 7.979.493 | 7.979.493 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Forderungen aus Lieferungen und Leistungen | 17.439.195 | 6.011.636 | 6.055.636 | 3.842.603 | 497.836 | 362.717 | 668.767 |
| Sonstige Forderungen | 360.465.429 | 360.410.016 | 54.830 | 553 | 30 | 0 | 0 |
| Summe | 385.884.117 | 374.401.145 | 6.110.466 | 3.843.156 | 497.866 | 362.717 | 668.767 |

| Klassen von Finanzinstrumenten 31.12.2007 (in EUR) | Gesamt- buchwert | davon: Zum Stichtag weder überfällig noch wertgemindert | davon: zum Stichtag nicht wertgemindert und in den folgenden Zeitbändern überfällig | | | | |
|--|---------------------|--|--|------------------|------------------|----------------|----------------|
| | | | < 180 Tage | 180 - 360 Tage | 360 - 540 Tage | 540 - 720 Tage | > 720 Tage |
| Finanzanlagen | 11.048.409 | 11.048.409 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Forderungen aus Lieferungen und Leistungen | 30.660.854 | 25.262.245 | 1.077.283 | 988.068 | 3.229.426 | 54.411 | 49.421 |
| Sonstige Forderungen | 360.867.426 | 359.672.580 | 810.145 | 218.031 | 20.559 | 0 | 146.111 |
| Summe | 402.576.689 | 395.983.234 | 1.887.428 | 1.206.099 | 3.249.985 | 54.411 | 195.532 |

Die Wertberichtigungen erfolgen je nach Dauer der Überfälligkeit der Forderungen nach unterschiedlichen Wertberichtigungssätzen. Ab 180 Tagen erfolgen Wertberichtigungen zu 25%, danach schrittweise ansteigend zu 50%, 75% und zu 100%.

(c) Liquiditätsrisiken

Als Liquiditätsrisiko wird das Risiko bezeichnet, dass ein Unternehmen seinen Zahlungsverpflichtungen zu einem vertraglich vereinbarten Zeitpunkt nicht nachkommen kann.

Zur Sicherstellung der Liquidität des GSW-Konzerns werden die Liquiditätsbedürfnisse der Gruppe fortlaufend von der Abteilung Finanzierung/Cash-Management überwacht und geplant. Es werden stets ausreichend liquide Mittel gehalten, um die Verpflichtungen der Gruppe für einen bestimmten Zeitraum erfüllen zu können. Zusätzlich bestehen Kreditlinien bzw. Kontokorrente in Höhe von rund 20,45 Mio. EUR, die bei Bedarf in Anspruch genommen werden können. Die Kreditlinien bestehen in etwa hälftig aus einem besicherten und einem unbesicherten Teil. Im Fall von Immobilienabverkäufen reduziert sich der besicherte Teil der Kreditlinie.

Aus der nachfolgenden Tabelle sind die vertraglich vereinbarten (undiskontierten) Zins- und Tilgungszahlungen der originären finanziellen Verbindlichkeiten sowie der derivativen Finanzinstrumente mit negativem beizulegenden Zeitwert des GSW-Konzerns ersichtlich.

| Art der finanziellen Verbindlichkeiten (in EUR) 31.12.2008 | Buchwert | Restlaufzeiten | | |
|---|----------------------|--------------------|----------------------|--------------------|
| | | < 1 Jahr | 1 - 5 Jahre | > 5 Jahre |
| Nicht derivative finanzielle Verbindlichkeiten | | | | |
| Finanzverbindlichkeiten | 1.675.632.137 | 77.871.597 | 1.215.929.833 | 999.291.688 |
| Verbindlichkeiten aus Lieferung und Leistung | 32.686.460 | 32.404.642 | 281.818 | 0 |
| Sonstige Verbindlichkeiten | 1.996.847 | 1.131.722 | 865.125 | 0 |
| Derivative finanzielle Verbindlichkeiten | 10.240.753 | 2.628.283 | 7.705.500 | 588.045 |
| Summe | 1.720.556.197 | 114.036.244 | 1.224.782.276 | 999.879.733 |

| Art der finanziellen Verbindlichkeiten (in EUR) 31.12.2007 | Buchwert | Restlaufzeiten | | |
|---|----------------------|--------------------|----------------------|--------------------|
| | | < 1 Jahr | 1 - 5 Jahre | > 5 Jahre |
| Nicht derivative finanzielle Verbindlichkeiten | | | | |
| Finanzverbindlichkeiten | 1.707.216.138 | 124.092.471 | 1.283.184.163 | 942.528.460 |
| Verbindlichkeiten aus Lieferung und Leistung | 37.419.516 | 36.350.054 | 1.069.462 | |
| Sonstige Verbindlichkeiten* | 7.900.448 | 7.027.438 | 873.010 | |
| Derivative finanzielle Verbindlichkeiten | 436.388 | 31.952 | 409.065 | 55.500 |
| Summe | 1.752.972.490 | 167.501.915 | 1.285.535.700 | 942.583.960 |

* Vorjahreszahlen angepasst

Einbezogen sind alle Instrumente im Bestand, für die zum Bilanzstichtag bereits Zahlungen vertraglich vereinbart sind. Planzahlen für zukünftige neue Verbindlichkeiten gehen nicht ein. Die variablen Zinszahlungen aus Finanzinstrumenten werden unter Zugrundelegung der zuletzt vor dem Bilanzstichtag gefixten Zinssätze ermittelt. Jederzeit rückzahlbare finanzielle Verbindlichkeiten sind immer dem frühesten Zeitraster zugeordnet.

(d) Marktrisiken (Zinsrisiken)

Die GSW ist aufgrund ihrer Geschäftsaktivitäten einem signifikanten Zinsänderungsrisiko ausgesetzt. Das Zinsänderungsrisiko resultiert dabei insbesondere aus variabel verzinslichen Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten.

Zinsänderungsrisiken werden gemäß IFRS 7 mittels Sensitivitätsanalysen dargestellt. Im Rahmen der Sensitivitätsanalyse wird ermittelt, welche Auswirkungen eine Änderung der Marktzinssätze auf die Zinserträge und -aufwendungen, auf Handelsgewinne und -verluste sowie auf das Eigenkapital zum Bilanzstichtag nehmen würde. Das Zinsrisiko kann sowohl als Fair-Value-Risiko (Betrachtung zum Stichtag) als auch als Cash-Flow-Risiko (Stromgrößenbetrachtung) auftreten.

Im Rahmen der Sensitivitätsanalyse werden für den GSW-Konzern die Eigenkapital- und GuV-Effekte durch eine parallele Verschiebung der EUR-Zinskurve um +/-50 BP betrachtet. Die Cash-Flow-Effekte aus Verschiebung der Zinskurve beziehen sich dabei lediglich auf die Zinsaufwendungen bzw. -erträge für die kommende Berichtsperiode.

Zur Minimierung der Risiken aus Zinsänderungen werden durch den GSW-Konzern selektiv für bestimmte Finanzierungen derivative Finanzinstrumente eingesetzt.

Der Einsatz derivativer Finanzinstrumente ist durch entsprechende Richtlinien geregelt und kann nur zur Absicherung bestehender Grundgeschäfte sowie geplanter Transaktionen, deren Eintreten hinreichend wahrscheinlich ist, erfolgen. Durch diese Richtlinien werden die Verantwortlichkeiten, die Handlungsrahmen und die Berichterstattung sowie die strikte Trennung von Handel und Abwicklung festgelegt. Der Abschluss von Derivaten darf nur mit Banken erstklassiger Bonität erfolgen.

Ausgelöst durch die Insolvenz von Lehman Brothers wurde die bestehende Cap Vereinbarung i.H.v. EUR 685.586.243 gekündigt. Zur Absicherung des Grundgeschäfts wurde ein neuer Cap mit gleichen Konditionen abgeschlossen. Ansonsten hat sich der Bestand der Swaps und Caps nicht geändert.

Es werden keine derivativen Finanzinstrumente zu spekulativen Zwecken eingesetzt.

Zum 31.12.2008 befanden sich folgende derivative Finanzinstrumente im Bestand:

| Anzahl | Nominalwerte | Strikesätze | Werte per |
|-------------|---------------|-----------------|-------------|
| | EUR | | 31.12.2008 |
| | | | EUR |
| 7 Zinsswaps | 210.100.000 | 3,92% bis 4,80% | -10.240.753 |
| 3 Caps | 1.134.618.408 | 3,77% bis 4,75% | 4.085.682 |

Die im Rahmen des Hedge Accounting gesicherten Cash Flows aus den Grundgeschäften werden in den Jahren 2009 bis 2027 anfallen und zeitgleich die Gewinn- und Verlustrechnung berühren.

In 2008 wurden im Rahmen des Hedge Accounting Ineffektivitäten von weniger als TEUR 1 in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst.

Die nachstehende Tabelle zeigt den Betrag der während des Berichtszeitraums direkt im Eigenkapital erfasst wurde. Dies entspricht dem effektiven Teil der Fair Value Änderung.

| Eigenkapital- und GuV Implikationen (EUR) | Fair Value im Berichtsjahr |
|---|----------------------------|
| Anfangsbestand per 01.01.2008 | 13.752.049 |
| Erfassung im Eigenkapital im Berichtszeitraum | 0 |
| Auflösung aus Eigenkapital in die GuV | -1.190.432 |
| Auflösung aus Eigenkapital zu Anschaffungskosten / Buchwerten | -12.578.569 |
| Endbestand per 31.12.2008 | -16.952 |

| Eigenkapital- und GuV Implikationen (EUR) | Fair Value im Berichtsjahr |
|---|-----------------------------------|
| Anfangsbestand per 01.01.2007 | 5.606.787 |
| Erfassung im Eigenkapital im Berichtszeitraum | 8.145.262 |
| Auflösung aus Eigenkapital in die GuV | 0 |
| Auflösung aus Eigenkapital zu Anschaffungskosten / Buchwerten | 0 |
| Endbestand per 31.12.2007 | 13.752.049 |

IFRS 7 verlangt im Rahmen der Darstellung zu Markrisiken ebenfalls Offenlegungen im Bereich der Währungsrisiken und zu sonstigen Preisrisiken. Im Berichtszeitraum hatte der GSW-Konzern keine relevanten Positionen im Bestand.

Basierend auf den Finanzinstrumenten, die der GSW-Konzern zum Stichtag hält oder begeben hat, hätte eine hypothetische Veränderung der für die jeweiligen Instrumente maßgeblichen Zinssätze die nachfolgend aufgeführten Effekte gehabt:

Sensitivitäten 2008:

| Finanzinstrument (in EUR) | Eigenkapitaleffekt | | GuV-Effekt | |
|---|---------------------------|----------------|-------------------|----------------|
| | + 50 BP | - 50 BP | + 50 BP | - 50 BP |
| Originäre Finanzinstrumente (festverzinslich) | | | | |
| AfS-Papiere (festverzinslich) | | | | |
| FVTPL-Instrumente (festverzinslich) | | | | |
| Originäre Finanzinstrumente (variabler Zins) | | | | |
| Ausleihungen / Darlehen | | | | |
| Wertpapiere HtM | | | | |
| Erhaltene Darlehen | | | -352.687 | 352.687 |
| AfS-Papiere (variabel verzinslich) | | | | |
| FVTPL-Instrumente (variabel verzinslich) | | | | |
| Flüssige Mittel (variabel verzinslich) | | | 13.061 | -13.061 |
| Derivative Finanzinstrumente & Hedge Beziehungen | | | | |
| Freistehende Derivate | | | 2.435.157 | -1.429.340 |
| Cash Flow Hedges | 4.865.440 | -4.716.323 | 7.527 | -4.386 |
| Summe | 4.865.440 | -4.716.323 | 2.103.058 | -1.094.100 |

Sensitivitäten 2007:

| Finanzinstrument (in EUR) | Eigenkapitaleffekt | | GuV-Effekt | |
|---|--------------------|-------------|------------|------------|
| | + 50 BP | - 50 BP | + 50 BP | - 50 BP |
| Originäre Finanzinstrumente (festverzinslich) | | | | |
| AfS-Papiere (festverzinslich) | | | | |
| FVTPL-Instrumente (festverzinslich) | | | | |
| Originäre Finanzinstrumente (variabler Zins) | | | | |
| Ausleihungen / Darlehen | | | | |
| Wertpapiere HtM | | | | |
| Erhaltene Darlehen | | | -234.431 * | 234.431 |
| AfS-Papiere (variabel verzinslich) | | | | |
| FVTPL-Instrumente (variabel verzinslich) | | | | |
| Flüssige Mittel (variabel verzinslich) | | | 10.582 * | -10.582 |
| Derivative Finanzinstrumente & Hedge Beziehungen | | | | |
| Freistehende Derivate | | | 2.163.855 | -1.656.904 |
| Cash Flow Hedges | 15.281.736 | -13.379.504 | 5.670.375 | -5.670.375 |
| Summe | 15.281.736 | -13.379.504 | 7.610.381 | -7.103.430 |

* Vorjahreszahl angepasst

(33) WESENTLICHE TOCHTERUNTERNEHMEN

Zum 31. Dezember 2008 bestehen die folgenden wesentlichen Tochterunternehmen:

| | Konzernanteil |
|--|----------------------|
| Tochtergesellschaften | |
| GSW Gesellschaft für Stadterneuerung mbH, Berlin | 100% |
| GSW Betreuungsgesellschaft für Wohnungs- und Gewerbebau mbH, Berlin | 100% |
| GSW Grundvermögens- und Vertriebsgesellschaft mbH, Berlin | 100% |
| Stadtentwicklungsgesellschaft Buch mbH, Berlin | 100% |
| Grundstücksgesellschaft Karower Damm mbH, Berlin | 100% |
| GSW Verwaltungs- und Betriebsgesellschaft mbH, Berlin | 100% |
| Wohnwert Versicherungsagentur GmbH, Berlin | 100% |
| GSW Grundbesitz GmbH&Co. KG, Berlin | 100% |
| GSW Immobilien Beteiligungs GmbH, Berlin | 100% |
| Facilita Berlin GmbH , Berlin (ab 24.07.2008) | 100% |
| Wohnanlage Leonberger Ring GmbH, Berlin | 99,6% |
| GSW Verwaltungs- und Betriebsgesellschaft mbH&Co. Erste Beteiligungs KG, Berlin | 94,9% |
| GSW Immobilien GmbH&Co. Leonberger Ring KG, Berlin | 94,0% |
| GSW Verwaltungs- und Betriebsgesellschaft mbH&Co. Zweite Beteiligungs KG, Berlin | 93,1% |

Für folgende Unternehmen wurden die Befreiungsvorschriften des § 264 Abs. 3 HGB bzw. des § 264b HGB angewandt:

- GSW Grundvermögens- und Vertriebsgesellschaft mbH, Berlin
- GSW Betreuungsgesellschaft für Wohnungs- und Gewerbebau mbH, Berlin
- Wohnwert Versicherungsagentur GmbH, Berlin
- GSW Grundbesitz GmbH & Co. KG, Berlin
- Grundstücksgesellschaft Karower Damm mbH, Berlin.
- Wohnanlage Leonberger Ring GmbH, Berlin
- GSW Immobilien GmbH & Co. Leonberger Ring KG, Berlin
- GSW Verwaltungs- und Betriebsgesellschaft mbH & Co. Erste Beteiligungs KG, Berlin
- GSW Verwaltungs- und Betriebsgesellschaft mbH & Co. Zweite Beteiligungs KG. Berlin

Nach den Befreiungsvorschriften des § 264 Abs. 3 HGB und des § 264b HGB darf die Gesellschaft auf die Aufstellung und Offenlegung eines Jahresabschlusses verzichten, wenn diese Gesellschaften in den Konzernabschluss der Mutter einbezogen werden und die Muttergesellschaft zur Verlustübernahme verpflichtet ist. Darüber haben die Gesellschafter einen Beschluss zu fassen und diesen im elektronischen Bundesanzeiger zu veröffentlichen.

Die Aufstellung des Anteilsbesitzes der GSW wird gemäß § 313 HGB im elektronischen Bundesanzeiger veröffentlicht.

(34) BEZIEHUNGEN ZU NAHESTEHENDEN PERSONEN UND UNTERNEHMEN

Als nahestehende Personen und Unternehmen gemäß IAS 24 gelten für die GSW-Gruppe die Personen und Unternehmen, die die Gruppe beherrschen bzw. einen maßgeblichen Einfluss auf diese ausüben oder durch die Gruppe beherrscht bzw. maßgeblich beeinflusst werden.

Dementsprechend werden die Gesellschafter W2001 Capitol B.V. und Lekkum Holding B.V., die durch Whitehall bzw. Cerberus beherrschten bzw. maßgeblich beeinflussten Unternehmen, die Mitglieder der Geschäftsführung und des Aufsichtsrates der GSW sowie die Tochter-, assoziierten und Gemeinschaftsunternehmen der GSW-Gruppe als nahestehende Personen und Unternehmen definiert.

Neben den Geschäftsbeziehungen zu den in den Konzernabschluss im Wege der Vollkonsolidierung einbezogenen Tochterunternehmen bestanden die folgenden Geschäftsbeziehungen mit nahestehenden Personen und Unternehmen.

(a) Beziehungen zum Erwerberkonsortium von Whitehall und Cerberus

Im Geschäftsjahr 2008 bestanden die folgenden Geschäftsbeziehungen mit dem Konsortium von Whitehall und Cerberus sowie den anderen durch Whitehall bzw. Cerberus beherrschten bzw. maßgeblich beeinflussten Unternehmen:

| Bilanz (in TEUR) | 31.12.2008 | 31.12.2007 |
|--|-------------------|-------------------|
| Finanzforderungen gegen Gesellschafter | 358.240 | 356.849 |
| Gewinn- und Verlustrechnung (in TEUR) | 2008 | 2007 |
| Zinserträge | 35.626 | 32.353 |

Die Gesellschafterdarlehen werden zum 12-Monats-Euribor + 5,5% verzinst. Die Darlehen haben eine Laufzeit von fünf Jahren.

(b) Beziehungen zu nicht konsolidierten verbundenen Unternehmen

Es bestanden keine wesentlichen Leistungsbeziehungen zu den nicht konsolidierten verbundenen Unternehmen.

(c) Beziehungen zu assoziierten und Gemeinschaftsunternehmen

Per 31.12.2008 unterhält die GSW-Gruppe keine Beziehungen zu assoziierten und Gemeinschaftsunternehmen:

| Bilanz (in TEUR) | 31.12.2008 | 31.12.2007 |
|--|-------------------|-------------------|
| Forderungen gegen Joint Ventures | 0 | 1.005 |
| Forderungen gegen assoziierte Unternehmen | 0 | 501 |
| Verbindlichkeiten gegenüber Joint Ventures | 0 | 2.074 |
| Verbindlichkeiten gegenüber assoziierten Unternehmen | 0 | 821 |
| Gewinn- und Verlustrechnung (in TEUR) | 2008 | 2007 |
| Umsatzerlöse Joint Ventures | 428 | 1.237 |
| Umsatzkosten Joint Ventures | 3.336 | 2.412 |
| Zinsaufwendungen Joint Ventures | 0 | 2 |
| Umsatzerlöse assoziierte Unternehmen | 92 | 3.872 |
| Sonstige Umsatzkosten assoziierte Unternehmen | 4.331 | 1.756 |

Geschäftsvorfälle mit nahestehenden Unternehmen und Personen werden zu Bedingungen wie unter fremden Dritten üblich abgeschlossen.

(d) Beziehungen zu nahestehende Personen

Die Gesamtbezüge der Geschäftsführung der GSW betragen in 2008 TEUR 1.863 (2007: TEUR 1.990). Davon entfallen TEUR 1.169 (2007: TEUR 1.170) auf fixe Bestandteile sowie TEUR 694 (2007: TEUR 820) auf variable Bestandteile. Im Jahr 2008 wurden keine Leistungen aufgrund der Beendigung von Arbeitsverhältnissen gezahlt (2007: TEUR 125).

Bezüge früherer Mitglieder der Geschäftsführung und ihrer Hinterbliebenen belaufen sich auf TEUR 56 (2007: TEUR 53,8). Für die Pensionsverpflichtungen gegenüber früheren Mitgliedern der Geschäftsführung und deren Hinterbliebenen sind TEUR 2.087 (2007: TEUR 1.600) zurückgestellt.

Die Aufsichtsratsvergütungen betragen im Geschäftsjahr 2008 TEUR 18,4 (2007: TEUR 19,8).

Die durchschnittliche Zahl der Beschäftigten im Konzern umfasste im Jahr 2008:

| | Durchschnittliche Zahl der Beschäftigten |
|-------------------------|---|
| Prokuristen | 3 |
| Angestellte | 436 |
| Gewerbliche Mitarbeiter | 89 |
| Hausmeister/Hauswarte | 117 |
| Summe | 645 |

(35) HAFTUNGSVERHÄLTNISSE

Haftungsverhältnisse des Konzerns bestehen wie folgt:

| <i>TEUR</i> | 31.12.2008 | 31.12.2007 |
|---------------------|-------------------|-------------------|
| Garantieerklärungen | 6.812 | 12.797 |
| Grundschulden | 10.635 | 10.635 |
| Bürgschaften | 0 | 0 |

Bei den Grundschulden in Höhe von TEUR 10.635 handelt es sich um Eventualverbindlichkeiten gegenüber dem Land Berlin, die nicht zur Absicherung von Darlehen dienen. Ansonsten wurden grundsätzlich alle als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien sowie zur Veräußerung stehende Immobilien bis auf wenige Ausnahmen als Sicherheit zur Verfügung gestellt.

(36) SONSTIGE FINANZIELLE VERPFLICHTUNGEN

Die sonstigen finanziellen Verpflichtungen des Konzerns setzen sich wie folgt zusammen:

| <i>TEUR</i> | 31.12.2008 | 31.12.2007 |
|--|-------------------|-------------------|
| Künftige Zahlungen in "operating leases" | 30.634 | 36.079 |
| Bestellobligo für als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien und Sachanlagen | 0 | 135 |

Die zukünftigen Zahlungsverpflichtungen aus unkündbaren "operating leases" gliedern sich wie folgt auf:

| <i>TEUR</i> | Restlaufzeit bis zu einem Jahr | Restlaufzeit von mehr als einem Jahr bis zu fünf Jahren | Restlaufzeit von mehr als fünf Jahren |
|-------------|---|--|--|
| 31.12.2008 | 5.235 | 18.375 | 7.024 |
| 31.12.2007 | 5.487 | 19.549 | 11.043 |

(37) AUFSICHTSRAT UND GESCHÄFTSFÜHRUNG

Der Aufsichtsrat der GSW Immobilien GmbH setzt sich wie folgt zusammen:

| | |
|------------------------------|---|
| Herr Dr. Jochen Scharpe | Vorsitzender, Diplom-Kaufmann, München |
| Herr Prof. Dr. Frank Richter | Stellvertretender Vorsitzender, Vice President bei Goldman Sachs & Co. OHG, Frankfurt |
| Herr Thomas R. Arnold | Managing Director bei Cerberus Real Estate Capital Management LLC, New York |
| Herr Thomas E. Wagner | Managing Director bei Cerberus Real Estate Capital Management LLC, New York |
| Herr Dr. Reinhard Baumgarten | Abteilungsleiter Vermögen in der Senatsverwaltung für Finanzen, Berlin |

| | |
|-------------------------|---|
| Herr Chris Nelson | Director of Investment Management bei Archon Group Deutschland GmbH, Berlin |
| Herr Michael Günther | Vertreter der Arbeitnehmer, Kaufmännischer Angestellter bei GSW Immobilien GmbH (seit 5/2008), Berlin |
| Herr Helmut Mencke | Vertreter der Arbeitnehmer, Kaufmännischer Angestellter bei GSW Immobilien GmbH (seit 5/2008), Berlin |
| Herr Ralf Wittig | Vertreter der Arbeitnehmer, Gewerblicher Arbeitnehmer bei FACILITA BERLIN GmbH, Berlin |
| Herr Matthias Fine-Vizy | Vertreter der Arbeitnehmer, Kaufmännischer Angestellter bei GSW Immobilien GmbH (bis 4/2008), Berlin |
| Frau Regina Könecke | Vertreterin der Arbeitnehmer, Kaufmännische Angestellte bei GSW Immobilien GmbH (bis 4/2008), Berlin |

Die Geschäftsführung der GSW im Geschäftsjahr 2008 setzt sich wie folgt zusammen:

Herr Thomas Zinnöcker (Vorsitzender), Diplom-Kaufmann

Herr Jörg Schwagenscheidt, Immobilienökonom

Herr Andreas Segal, Jurist (ab 03/2008)

Die Bezüge der Geschäftsführung sowie des Aufsichtsrates werden in Ziffer (34)(d) dargestellt.

(38) EREIGNISSE NACH DEM BILANZSTICHTAG

Wesentliche Geschäftsvorfälle haben sich nach dem Bilanzstichtag nicht ereignet.

Berlin, den 26. Februar 2010

GSW Immobilien GmbH

Thomas Zinnöcker

Jörg Schwagenscheidt

Andreas Segal

GSW Immobilien GmbH, Berlin
Konzern-Anlagespiegel
Entwicklung der Immateriellen Vermögenswerte

| 2008 | 01.01.2008 | Veränderung des Kons.- Kreises | Anschaffungs- oder Herstellungskosten | | | Kumulierte Abschreibungen | | | | Buchwert | | | | | |
|--|------------|--------------------------------------|---------------------------------------|-------------|--------|---------------------------|------------|------------|----------------------------------|-----------------------|---------------------|---------|--------------------------|------------|------------|
| | | | Zugang | Umbuchungen | Abgang | Umbuchung gem. IFRS 5 | 31.12.2008 | 01.01.2008 | Veränderung des Kons.-Kreises | Anpassung Zeitwert | Abschrei- bungen | Abgänge | Umbuchung gem. IFRS 5 | 31.12.2008 | 01.01.2008 |
| Erworbene immaterielle Vermögenswerte | 1.516 | 0 | 2.609 | 0 | -17 | 0 | 4.109 | -549 | 0 | -654 | 16 | 0 | -1.187 | 2.922 | 968 |
| Summe | 1.516 | 0 | 2.609 | 0 | -17 | 0 | 4.109 | -549 | 0 | -654 | 16 | 0 | -1.187 | 2.922 | 968 |

GSW Immobilien GmbH, Berlin
Konzern-Anlagespiegel
Entwicklung der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien und Sachanlagen

2008
in TEUR

| | Veränderung des Kons-Kreis | | | | Anschaffungs- oder Herstellungskosten | | | | Kumulierte Abschreibungen / Zeitwerteffekte | | | | Buchwert | | | | |
|--|----------------------------|----------------------------|--------|-------------|---------------------------------------|-----------------------|------------|------------|---|--------------------|----------------|---------|----------------|--------------------|-----------------------|------------|------------|
| | 01.01.2008 | Veränderung des Kons-Kreis | Zugang | Umbuchungen | Abgang | Umbuchung gem. IFRS 5 | 31.12.2008 | 01.01.2008 | Veränderung des Kons-Kreis | Anpassung Zeitwert | Abschreibungen | Abgänge | Zuschreibungen | Anpassung Zeitwert | Umbuchung gem. IFRS 5 | 31.12.2008 | 01.01.2008 |
| Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien | 2.104.263 | 0 | 23.122 | 0 | -15.848 | -6.809 | 2.104.728 | 327.240 | 0 | 57.492 | 0 | -5.454 | 0 | 663 | 379.941 | 2.484.668 | 2.431.503 |
| Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten | 828 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 828 | 76 | 0 | 59 | -58 | 0 | 0 | 0 | 77 | 905 | 903 |
| Technische Anlagen und Maschinen | 3.643 | 0 | 0 | 0 | -8 | 0 | 3.635 | -2.177 | 0 | 0 | -555 | 5 | 0 | 0 | -2.727 | 908 | 1.466 |
| Anderer Anlagen-, Betriebs- und Geschäftsausstattung | 2.245 | 70 | 155 | 0 | -1.639 | 0 | 832 | -1.022 | -12 | 0 | -350 | 921 | 0 | 0 | -463 | 369 | 1.223 |
| Sachanlagen aus finance lease | 2.099 | 0 | 665 | 0 | 0 | 0 | 2.764 | -346 | 0 | 0 | -455 | 0 | 0 | -801 | 1.963 | 1.753 | |
| Summe | 2.113.077 | 70 | 23.942 | 0 | -17.496 | -6.809 | 2.112.785 | 323.771 | -12 | 57.552 | -1.419 | -4.528 | 0 | 663 | 376.027 | 2.488.812 | 2.436.849 |

GSW Immobilien GmbH, Berlin
Konzern-Anlagespiegel
Entwicklung der Immateriellen Vermögenswerte

| 2007 | Veränderung des Kons.-Kreises | | Anschaffungs- oder Herstellungskosten | | | Kumulierte Abschreibungen | | | Buchwert | |
|---------------------------------------|-------------------------------|------------|---------------------------------------|-------------|--------|---------------------------|------------|-----------------------|------------|------------|
| | 01.01.2007 | 31.12.2007 | Zugang | Umbuchungen | Abgang | Umbuchung gem. IFRS 5 | 31.12.2007 | Abbuchung gem. IFRS 5 | 31.12.2007 | 31.12.2006 |
| Erworbene immaterielle Vermögenswerte | 1.247 | 1.516 | 274 | -4.680 | -5 | 0 | 1.516 | 0 | -549 | 960 |
| Summe | 1.247 | 1.516 | 274 | -4.680 | -5 | 0 | 1.516 | 0 | -549 | 960 |

GSW Immobilien GmbH, Berlin
Konzern-Anlagespiegel
Entwicklung der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien und Sachanlagen

2007

in TEUR

| | Veränderung des Kons.-Kreises | | | | Anschaffungs- oder Herstellungskosten | | | | Kumulierte Abschreibungen / Zeitwerteffekte | | | | Buchwert | | | |
|---|-------------------------------|-------------------------------|----------------|--------------|---------------------------------------|-----------------------|------------------|----------------|---|--------------------|----------------|--------------|-----------------------|----------------|------------------|------------------|
| | 01.01.2007 | Veränderung des Kons.-Kreises | Zugang | Umbuchungen | Abgang | Umbuchung gem. IFRS 5 | 31.12.2007 | 01.01.2007 | Veränderung des Kons.-Kreises | Anpassung Zeitwert | Abschreibungen | Abgänge | Umbuchung gem. IFRS 5 | 31.12.2007 | 31.12.2006 | |
| Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien | 1.973.780 | 42.649 | 139.962 | 4.680 | -47.715 | -9.094 | 2.104.263 | 254.595 | 0 | 73.009 | 0 | 1.552 | -1.916 | 327.240 | 2.431.503 | 2.228.374 |
| Grundstücke, Grundstücksgleiche Rechte und Bauten | 828 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 828 | -4 | 0 | 138 | -58 | 0 | 0 | 76 | 903 | 823 |
| Technische Anlagen und Maschinen | 3.695 | 0 | 0 | 0 | -52 | 0 | 3.643 | -1.622 | 0 | 0 | -607 | 52 | 0 | -2.177 | 1.466 | 2.074 |
| Anderer Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung | 1.955 | 0 | 409 | 0 | -119 | 0 | 2.245 | -510 | 0 | 0 | -572 | 60 | 0 | -1.022 | 1.223 | 1.445 |
| Sachanlagen aus finance lease | 8.894 | -6.795 | 0 | 0 | 0 | 0 | 2.099 | -828 | 1.045 | 0 | -563 | 0 | 0 | -346 | 1.753 | 8.066 |
| Summe | 1.989.151 | 35.854 | 140.372 | 4.680 | -47.886 | -9.094 | 2.113.077 | 251.631 | 1.045 | 73.147 | -1.801 | 1.665 | -1.916 | 323.771 | 2.436.849 | 2.240.782 |